Microlog Microfiche Collection
Resolution Chart

Copyright

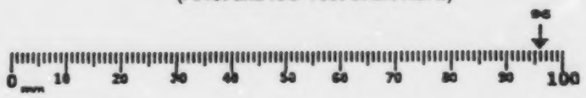
Copyright for the ***contents*** of this microfiche is held by the publisher of the original document. Please contact the original publisher for guidance in all copyright matters. Copyright in this ***microfiche edition*** is held by Micromedia Limited.

Quality of the Microfiche Reproduction

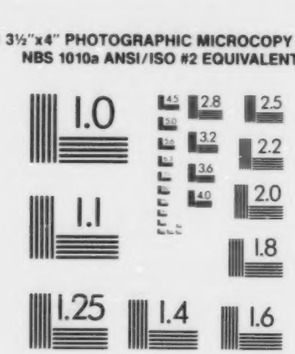
Micromedia Limited maintains the highest standards for micrographic reproduction. Attempts are made to obtain the best quality print version to microfilm. However, there are some printing styles, colours and graphic layout styles (including maps, graphs and tables) which do not reproduce well. Because of the value of the original document, Micromedia has filmed it recognizing that it may not be as easy to read as the original document.

Some pages have been filmed twice to improve the clarity of the reproduction. Consult both reproductions to ensure that all of the original text is read.

Microcopy Resolution Test Chart
National Bureau of Standards
Standard Reference Material 1010a
(ANSI and ISO Test Chart No. 2)



PM-1 3½"x4" PHOTOGRAPHIC MICROCOPY TARGET
NBS 1010a ANSI/ISO #2 EQUIVALENT



MS109

24x

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street, Toronto, ON M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

Collection MICROLOG sur Micromédia
Tableau de résolution

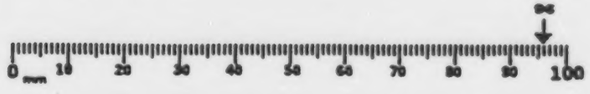
Droits d'auteurs

Les droits d'auteurs du conenu de cette microfiche sont détenus par l'éditeur du document original. Veuillez communiquer avec celui-ci pour obtenir des renseignements sur tout ce qui touche les droits d'auteurs. Les droits d'auteurs de cette édition sur microfiche sont détenus par Micromédia Limitée.

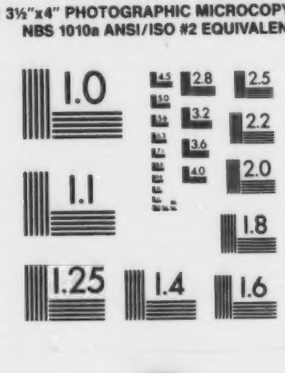
Qualité de reproduction sur microfiche

Micromédia Limitée maintient les normes de reproduction micrographique les plus élevées. Elle fait tout son possible pour obtenir la version sur papier à reproduire sur microfiche de la meilleure qualité possible. Cependant, certains styles d'imprimerie, de couleurs et de style de mise en page graphique (incluant des cartes, des grahiques et des tableaux) se reproduisent mal. En raison de la valeur du document original, Micromédia l'a reproduit tout en reconnaissant qu'il ne sera peut-être pas aussi lisable que le document original.

Tableau de résolution micrographique
National Bureau of Standards
Standard Reference Material 1010a
(ANSI and ISO Test Chart No. 2)



PM-1 3½"x4" PHOTOGRAPHIC MICROCOPY TARGET
NBS 1010a ANSI/ISO #2 EQUIVALENT



MS109

24x

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street, Toronto, ON M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

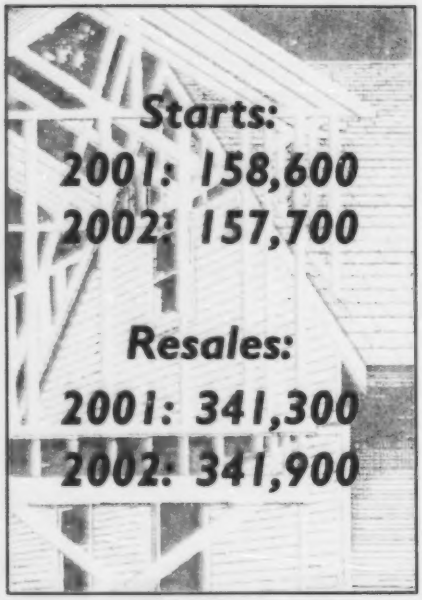
CMHC HOUSING OUTLOOK NATIONAL EDITION

Canada Mortgage and Housing Corporation

Starts remain resilient in 2001-2002

Second Quarter, 2001

Overview



Starts: Expect starts to rise this year and remain strong in the next. Despite the recent cooling of the North American economy, lower mortgage rates, favourable labour markets, income growth, rising migration, and stronger house prices continue to encourage residential construction in 2001.

Resales: With increased demand from first time buyers in several markets, sales of existing homes will continue to reach record levels, posting solid growth this year and up marginally in 2002.

Prices: Look for resale price growth to remain strong this year. Gains will moderate somewhat in 2002, but remain healthy.

Details on page three.

The Nation's HOT SPOTS

Alberta: Housing starts will remain hot on the coat-tails of the oil and gas industry. (See Page 10).

Ontario: The housing sector has demonstrated strong momentum in the face of an uncertain economic environment. (See Page 13).

Quebec: Strong economic performance and a decrease in the inventory of existing homes will drive up housing activity this year and next. (See Page 14).

Get this publication 2 to 3 weeks earlier! Switch your current hardcopy subscription to e-mailed PDF. Contact Ginette Godward at (613) 748-2006 to get your copy sent to you by e-mail.

CMHC Market Analysis Centre
E-Mail: Market_Analysis_Centre@cmhc-schl.gc.ca

3	**NATIONAL OUTLOOK**
4	**TRENDS IMPACTING HOUSING**
6	**SPECIAL REPORT: MEDIUM-TERM OUTLOOK**
9	**PROVINCIAL REPORTS**
9	British Columbia
10	Alberta
11	Saskatchewan
12	Manitoba
13	Ontario
14	Quebec
15	New Brunswick
16	Nova Scotia
17	Prince Edward Island
18	Newfoundland
19	**FORECAST TABLES**

CMHC Housing Outlook: National Edition is your national sales, marketing, and business planning tool.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

12

CMHC—HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is home to Canadians. In everything we do, we help Canadians live in safe, secure homes.

As the Government of Canada's national housing agency, we play a major role in Canada's housing industry. CMHC develops new ways to finance home purchases. We encourage innovation in housing design and technology. Our mortgage loan insurance helps Canadians realize their dream of owning a home.

Canadians benefit from our work with public, private and not-for-profit partners to improve the quality, accessibility and affordability of housing everywhere in Canada.

CMHC assistance helps low-income and older Canadians, people with disabilities and Aboriginals live in decent, affordable homes. We create jobs for Canadians with products and services that help the housing industry export its knowledge and skills to other countries.

CMHC's leading-edge research improves the quality and affordability of housing. To help Canadians benefit from our housing expertise and make informed decisions, CMHC has become Canada's largest publisher of housing information. We also have Canada's most comprehensive selection of information about homes and housing. Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

Information and Subscriptions

Call 1-800-668-2642. Outside Canada, 1-613-748-2006, fax: 613 748-4069
To reach us online, visit our home page at <www.cmhc-schl.gc.ca>

Annual subscription (4 issues) $120 plus GST
Single issue $40 plus GST
Specify PDF or printed version (PDF files are e-mailed to you).

You can also order via internet at <www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store>

MLS™
The term MLS™ stands for Multiple Listing Service and is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA).

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved.

ISSN 1488-6537 Product # 61500-2001-Q02

Upcoming PDF Release Dates

Third Quarter — July 17
Fourth Quarter — October 17

National Housing Outlook

101-05300/

In Detail

Multiples strong this year

Look for multiple starts to increase more rapidly than singles this year. Apartments will account for all the growth this year thanks to gains in Quebec, Ontario, and B.C.. Next year, multiple construction will ease but remain robust in comparison to the late 1990s.

Multiples hot in many areas this year

Newfoundland, P.E.I., Manitoba, and Saskatchewan will register double-digit growth in multiple starts in each of the next two years. New Brunswick, Quebec, Ontario, and B.C. will also post strong gains this year, but growth will slow or turn negative in these provinces next year.

Rental construction up, condos variable

Low rental vacancy rates will help trigger stronger rental construction in 2001 and 2002, but starts will remain at relatively low levels. Construction of condominiums will also increase this year but drop next year mainly on account of reduced activity in Ontario.

Singles up outside Atlantic this year

Growth in single starts will pick up this year, before leveling off next year. In 2001, construction will be down in all Atlantic provinces and Manitoba and up everywhere else. Although starts will rise steadily in B.C., gains will not make up for the drop that occurred last year. After strong performances this year, growth next year will slow in Quebec, Ontario, Saskatchewan, and Alberta.

Record resale numbers this year

Despite scarce listings in some markets, strong demand and lower mortgage rates will lift resales to record levels in the next two years. Records will be set this year in Newfoundland, Quebec, Ontario, and Alberta.

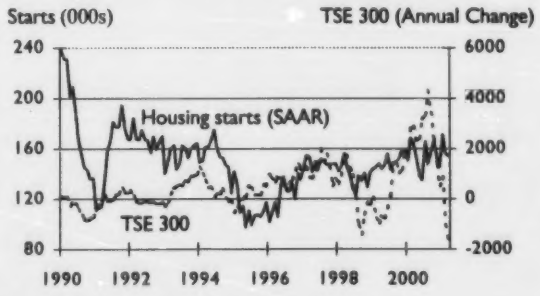
Prices up everywhere in 2001 and 2002

Resale prices will be up in all provinces. Look for price gains above the rate of inflation in Quebec, Ontario, Saskatchewan, and Alberta.

Spotlight on the STOCK MARKET

Is there a connection to the housing market?

Stock markets and housing starts



Source: CMHC, Statistics Canada.
SAAR – seasonally adjusted at annual rates.

Since peaking late last summer, the TSE 300 index has lost more than 30 per cent of its value. What effect might the loss of wealth arising from declining equity markets have on housing markets?

It is in fact difficult to establish any statistical relationship between changes in stock markets and the rate of housing construction. The likely reason is that most of the funds invested by households in the stock market are not earmarked for housing expenses.

Instead, households with money in stocks likely have long investment horizons. As such, any effect of turbulent equity markets on housing markets is apt to be indirect, through reduced consumer confidence, rather than a direct result of reduced wealth.

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Trends Impacting Housing

Positive Impact

- *Mortgage rates easing*
- *Employment and incomes grow*
- *Tax cuts*

What to Watch For

- *Economy moderating*
- *Migration to Ontario and Alberta*

The Economy

With real GDP in the U.S. increasing at an annual rate of 1.0 per cent in the fourth quarter of 2000 compared to 2.2 per cent in the third quarter, and recent slowdown in the manufacturing sector, concerns remain about the U.S. economy over the short-run. Meanwhile, Canada saw it's economy growing at a 3.2 per cent annual rate as of January 2001, with many indicators remaining strong.

Despite the latest GDP growth figures, the Canadian economy, notably the manufacturing sector is feeling the effects of the U.S. slowdown. The U.S. and Canadian slowdown will extend through the first half of 2001, with growth picking up by year end as a result of lower interest rates. Expect 3 per cent growth in Canada in 2002

Mortgage Rates

Inflation concerns have been replaced by those related to the slowing of the economy, leading to an easing of interest rates in Canada and the U.S. earlier this year. Expect mortgage rates to ease further this year and remain low in the next. Through the end of 2002, look for one-year rates in the 6.25-7.25 per cent range, three-year rates between 6.5 and 7.5 per cent, and five-year rates from 6.75 to 7.75 per cent.

Consumers

Although consumer confidence indices decreased marginally in the first quarter, retail trade and consumer expenditure were both up by the end of 2000 and should remain strong given a backdrop of rising disposable incomes and tax cuts. Recent volatility in equity markets could produce some uncertainty but should not unduly dampen the mood of consumers.

Employment and Incomes

In 2000, Canada continued to see healthy labour markets with significant employment gains in the second half of the year. Due to lagged effects, housing demand will be supported by the strong job creation of the past two years.

So far in 2001, job gains were seen across most areas of the economy, with the majority of increases in part-time jobs. With economic growth moderating, expect employment growth of 1.7 this year, rising slightly to 1.8 in 2002. Productivity gains, reflecting strong business investment, are containing per-unit production costs and allowing wages to rise.

Thanks to job growth, wage gains, and tax cuts, look for robust disposable income growth this year and next. The federal governmen's five-year tax cut package, taking effect this year, will be positive in this regard.

Migration

Immigration has rebounded after falling in 1998. Net international migration rose in 2000 to over 161,000 and is expected to remain strong in 2001. Increased arrivals will mainly benefit construction in the four largest provinces. Since immigrants tend to rent when first arriving, housing markets will also benefit from the large influx of immigrants in the early 1990s, many of whom will be looking to buy homes in coming years.

In 2000, Alberta and Ontario were the top destinations for interprovincial migrants. Look for these two provinces to keep attracting migrants in coming years, while outflows from B.C. and Quebec continue.

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Trends at a Glance

Key factors and their effects on home building

Factor	Comment	Impact 2001	Impact 2002
Mortgage rates	Easing this year and staying low next year.	👍	👍
Employment	Past gains continue to fuel housing demand. Modest gains in 2001 and 2002.	👍	👍
Incomes	Will benefit from healthy labour market and tax cuts.	👍	👍
Net migration	Higher in both 2001 and 2002.	👍	👍
Household formation	Should increase as a result of improved net migration and job and income gains. More individuals and families can afford to live independently.	👍	👍
Consumer confidence	Expected to stay near current high levels.	👍	👍
House prices	Rising prices stimulate construction, while affordability remains high given income gains and lower mortgage rates.	👍	👍
Unoccupied units	Low inventories a positive signal to builders.	👍	👍
Vacancy rates	Low rates trigger multiple construction.	👍	👍
Construction costs	Increasing labour costs expected to out-weigh moderating material costs.	👎	👎
Profits	House prices expected to rise faster than combined costs of labour and materials.	👍	👍

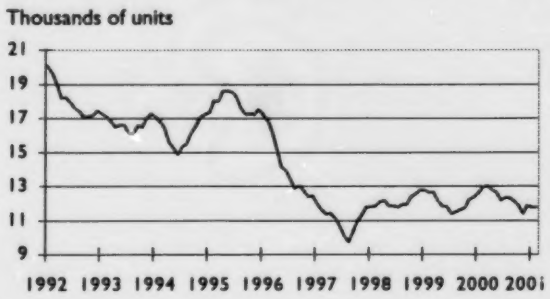
Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Special Report: Medium-Term Forecast

From now until 2005, new home construction will benefit from favourable economic conditions and steady international immigration. In the short term, most provincial housing markets will manage to get through the economic slowdown without much difficulty.

Due to a work stoppage that disturbed the Toronto market at a critical time in the spring, housing starts were disappointing in 2000 in relation to expectations that had been motivated by a very favourable economic context. As a result, 151,653 units (+1.1 per cent) were started in Canada during 2000. In 2001,

New and Unnocupied Dwellings



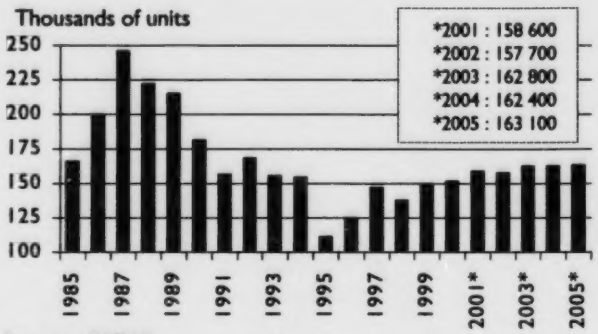
Source : CMHC

housing markets will again be supported by the small inventory of new homes and the low rental housing vacancy rates in most metropolitan areas. Despite the U.S. economic slowdown, housing demand is sufficiently strong in Canada for the residential construction sector to post a gain this year. In fact, the housing market has rarely been so well prepared to absorb an economic shock, with the drop in mortgage rates and household income still on the rise due to tax cuts.

Major indicators

A few concerns subsist for 2002: the growth in housing demand will take a break, as a slowdown in job creation in 2001 will be felt on housing starts, particularly in Ontario. Our housing starts forecast nevertheless reflects our expectations of a recovery in economic growth in North America as of 2002. The Canadian GDP growth rate should go back up to at least 3.0 per cent starting in 2002. After the current economic slowdown, the unemployment rate should resume its downward course and reach approximately 6.7 per cent in 2005. Employment growth will speed up, after bottoming out this year at 1.7 per cent, peaking at a pace of 2.2 per cent in 2005.

Total Housing Starts, Canada

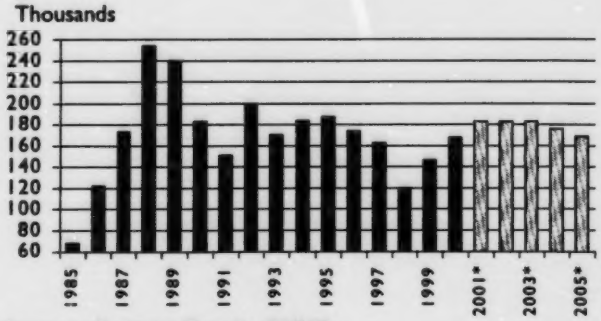


Source : CMHC.
* forecast.

High level of immigration

Our housing starts forecast is also based on a continued high level of international immigration. With annual immigration targets having been raised to 235,000 persons, and labour shortages prevailing in several business sectors, immigration will play a key role in the housing demand trend over the next few years. Ontario and, to a lesser extent, British Columbia, Quebec and Alberta, the main destinations of international migrants, will see this as stimulating their housing markets. Total net migration levels should hover between 165,000 and 185,000 people until 2005.

Total Net Migration, Canada



Sources : Statistics Canada, CMHC.
* Forecast.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Regional details

The strength in residential construction will not be felt to the same degree in all provinces over the next five years. The growth expected through 2002 will be mainly attributable to Ontario, which should receive a large contingent of interprovincial and international migrants. British Columbia will then take the lead as the economic health of its traditional export markets recovers.

Newfoundland

Despite the rapid economic growth owing to the development of the oil industry, labour market conditions remain weak, resulting in a continuation of Newfoundland residents leaving the province over the next few years. Still, the major energy projects should stabilize housing demand at healthy levels.

Prince Edward Island

Like the other Atlantic provinces, Prince Edward Island will have to face the aging of its population over the next few years. This phenomenon will be all the more appreciable in that the province receives a significant number of retirees from other provinces. The current housing stock on the Island is not meeting the needs of these growing groups, and a strong demand for apartments and row homes is expected.

Nova Scotia

Residential construction will be stable in Nova Scotia over the next two years, before picking up again as of 2003 as a result of the expected rise in household disposable income and the development of new energy resources.

New Brunswick

The spin-offs from the development of gas pipelines should soon take over from a series of major job sites coming to an end in the province. New Brunswick continues to face the challenge of its young people emigrating, but this is being offset by the arrival of households aged over 45 years whose housing needs represent many opportunities for the province's industry.

Quebec

The Quebec economy will remain healthy thanks to an increasingly diversified industrial structure. In the short term, low inventory levels will limit the effects of the American economic slowdown. Housing starts should rise until 2003 before falling back down on account of declining household formation.

Ontario

With its great appeal to immigrants and powerful economy, Ontario will post over 70,000 housing starts per year until 2005. The different international immigration scenarios retained for Ontario's demographic projections over the next five years show that household formation will range from 60,000, for a weak scenario, to 85,000, in the case of a strong scenario. International migration inflows close to current levels would allow for the formation of 74,000 households per year.

Total Housing Starts, Canada and provinces

	1999	2000	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*
Newfoundland	1 371	1 459	1 550	1 575	1 550	1 575	1 600
Prince Edward Island	616	710	675	670	625	650	700
Nova Scotia	4 250	4 432	4 000	4 000	4 250	4 500	4 650
New Brunswick	2 776	3 079	3 035	2 975	2 850	3 000	2 800
Quebec	25 742	24 695	26 200	26 500	26 700	26 300	26 000
Ontario	67 235	71 521	76 000	74 000	77 000	75 000	73 000
Manitoba	3 133	2 560	2 635	2 900	2 700	2 780	2 800
Saskatchewan	3 089	2 513	2 850	3 000	2 750	2 850	2 850
Alberta	25 447	26 266	26 150	25 775	25 400	25 750	25 700
British Columbia	16 309	14 418	15 500	16 300	19 000	20 000	23 000
Canada	149 968	151 653	*158 600	*157 700	*162 800	*162 400	*163 100

*** Forecast. Totals rounded**

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

12

Manitoba

Manitoba's diversified economy and slightly negative, but stable, net migration level will allow this province to record an annual level of housing starts very close to the 3000-unit mark until 2005.

Saskatchewan

Although it will post slower growth than the Canadian average, the Saskatchewan economy will continue to create jobs over the next few years and, by the same token, reduce its migration deficit in relation to the other provinces. As a result, housing starts will keep hovering around 3,000 units over the next five years.

Alberta

In a strong position on account of its average economic growth of 3.5% until 2005 and counting on the expansion of its oil sector, Alberta will continue to attract a large contingent of national and international migrants. Its competitive tax environment and dynamic labour market will also favour economic growth and household formation, and this should bring about strong housing demand over the next few years.

British Columbia

The residential construction recovery will be slow in British Columbia. The province will have to contend with neutral or slightly unfavourable interprovincial migration flows, which is partly due to the province's economic conditions relative to its two main competitors: Alberta and Ontario. From now until 2005, the development of resorts and niches such as retirement housing and upscale properties have the greatest growth potential, while resource area markets will remain weak.

Forecast risks

The main risk associated with the performance of Canadian housing markets resides in the pace at which the American economy will grow over the next five years. Although a rapid recovery of the U.S. economy is expected, should it stagnate for a longer than expected period, the Canadian economy and housing markets would end up sustaining more significant adverse effects. The following are other factors that could make conditions gloomier on Canada's housing markets:

- **Lower than expected international migration.** A lower net migration level would dampen housing activity in British Columbia and Ontario.
- **Oil crisis.** A new and persistent increase in oil prices would have repercussions on production costs, inflation and the economy in Ontario and Quebec in particular while, on the contrary, Newfoundland and Alberta would do well.
- **Labour conflicts.** As was observed in 1998 and 2000, selective work stoppages are possible and have a significant impact on annual forecasts, but without affecting demand over the longer term.
- **Trade disputes with the United States.** The terms and conditions of softwood lumber trade with the United States would most likely affect both the price of materials used in residential construction and the economic vitality of many resource areas across Canada. The impact of potential retaliatory measures on Canadian lumber on the part of the United States would be limited, however, to certain resource areas.

A repeat of the late 1980's boom is not expected

The annual volume of starts will not return to the levels recorded in the late 1980s, at the height of the previous economic cycle. Market participants should consider a performance of around 160,000 starts per year as a good one, given the following projected demographic and housing construction trends:

- The late 1980s marked the massive arrival of young baby boomers on the real estate market, with a resulting high level of new household formation. Conversely, the period from 1996 to 2001 was characterized by an annual decrease of about 40,000 households in the prime age group of 25 to 34 years. For the period from 2001 to 2006, there will be few new households in this key age group.
- The end of the 1980s also featured a large increase in international immigration in Canada. While an average of 135,000 immigrants were admitted into Canada between 1973 and 1984, this level jumped to 208,000 persons on average between 1987 and 1993, the year when the peak of 255,000 newcomers was reached. Immigration should remain at the upper end of the target range of 235,000 immigrants per year.
- The housing market no longer builds up inventories as it did during the period from 1987 to 1992. While it may not generate large starts figures, this tighter management of the supply smooths out fluctuations related to economic cycles.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

British Columbia

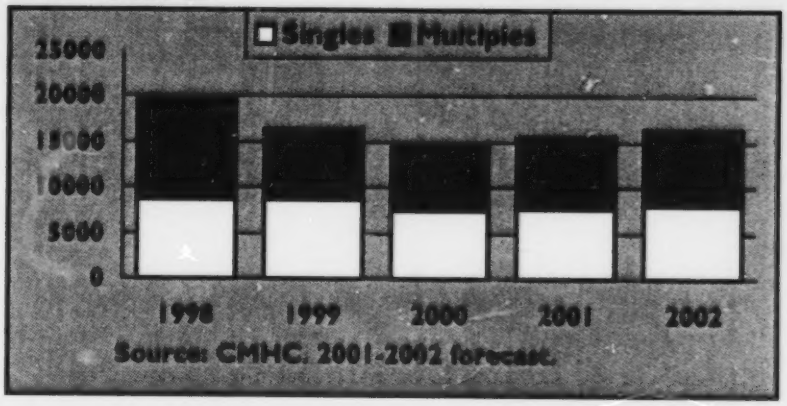
Overview

Modest recovery expected in 2001.

Housing starts will rise in B.C. as market conditions have bottomed out and demand is picking up. Invigorated by declining mortgage rates, an increasing number of first-time buyers will look for opportunities to shift from rental housing to homeownership. Look for developers to respond by supplying more starter housing aimed at young couples.

While most prospective buyers favour single-detached homes, those wanting to live in central locations will likely have to settle for multiple housing, since prices of single homes in urban markets are beyond the reach of most first-time buyers. Growing consumer interest in condominiums will result in a recovery in the multiple-family housing market. In addition, there is currently stronger market interest in supplying purpose-built rental housing.

B.C. Starts



Demand for high quality, new housing will persist. These units have very high finishings and are typically priced at, or above, the $500,000 mark. The strongest markets for condominiums include urban waterfront locations of **Vancouver** and **Victoria**. West Vancouver, North Vancouver and Vancouver's west side are preferred markets for custom-made single-detached homes. **Kelowna** will continue to attract buyers for high-end properties located next to golf courses. In **Whistler**, "quarter-share" condominiums and top-quality, single-detached homes priced near the $1 million mark will have strong market appeal.

In Detail

Single Starts: Starts should turn up in 2001 as developers look to build more affordable starter homes on small 25 - 30 foot lots in suburban markets. The high end of the market and custom homes will increase in popularity as baby boomers look to build their dream homes.

Multiple Starts: Multiple starts will also begin to rise this year, but levels are down by more than 50 per cent from the mid-1990s. Demand for low-rise, wood-frame products is still weak, but demand is growing for high-rise and town home condominiums. A revival of rental construction will contribute to the growth in multiple starts.

Resales: The MLS market should hold its own in the next two years. Any increase in sales will come from first-time buyers taking advantage of low mortgage rates. Demand from other groups, such as baby boomers, move-up buyers, and new immigrants will remain relatively unchanged.

Prices: With demand rising, vacancy rates low, and mortgage rates falling, prices will continue to rise in 2001. Modest gains in average resale prices will ensure that B.C. remains the most expensive place to live in Canada.

Spotlight on RENTAL HOUSING

Rental vacancy rates fell by more than 50 per cent in most neighbourhoods of B.C.'s principal urban markets. Vancouver and Kelowna are the two tightest markets in the province with some sub-markets recording few vacant units for rent.

Developers report that there are currently two sources of strong demand for rental housing: younger households with maintainers aged 18 to 30 and older households with maintainers aged 65 and over.

New rental supply will be geared toward smaller units with a high level of amenities located close to transit. Inclusion of pre-wired Internet connection in the rent is expected to become as common a practice as providing a refrigerator or range.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Manitoba's diversified economy and slightly negative, but stable, net migration level will allow this province to record an annual level of housing starts very close to the 3000-unit mark until 2005.

Saskatchewan

Although it will post slower growth than the Canadian average, the Saskatchewan economy will continue to create jobs over the next few years and, by the same token, reduce its migration deficit in relation to the other provinces. As a result, housing starts will keep hovering around 3,000 units over the next five years.

Alberta

In a strong position on account of its average economic growth of 3.5% until 2005 and counting on the expansion of its oil sector, Alberta will continue to attract a large contingent of national and international migrants. Its competitive tax environment and dynamic labour market will also favour economic growth and household formation, and this should bring about strong housing demand over the next few years.

British Columbia

The residential construction recovery will be slow in British Columbia. The province will have to contend with neutral or slightly unfavourable interprovincial migration flows, which is partly due to the province's economic conditions relative to its two main competitors: Alberta and Ontario. From now until 2005, the development of resorts and niches such as retirement housing and upscale properties have the greatest growth potential, while resource area markets will remain weak.

Forecast risks

The main risk associated with the performance of Canadian housing markets resides in the pace at which the American economy will grow over the next five years. Although a rapid recovery of the U.S. economy is expected, should it stagnate for a longer than expected period, the Canadian economy and housing markets would end up sustaining more significant adverse effects. The following are other factors that could make conditions gloomier on Canada's housing markets:

- **Lower than expected international migration.** A lower net migration level would dampen housing activity in British Columbia and Ontario.

- **Oil crisis.** A new and persistent increase in oil prices would have repercussions on production costs, inflation and the economy in Ontario and Quebec in particular while, on the contrary, Newfoundland and Alberta would do well.

- **Labour conflicts.** As was observed in 1998 and 2000, selective work stoppages are possible and have a significant impact on annual forecasts, but without affecting demand over the longer term.

- **Trade disputes with the United States.** The terms and conditions of softwood lumber trade with the United States would most likely affect both the price of materials used in residential construction and the economic vitality of many resource areas across Canada. The impact of potential retaliatory measures on Canadian lumber on the part of the United States would be limited, however, to certain resource areas.

A repeat of the late 1980's boom is not expected

The annual volume of starts will not return to the levels recorded in the late 1980s, at the height of the previous economic cycle. Market participants should consider a performance of around 160,000 starts per year as a good one, given the following projected demographic and housing construction trends:

- The late 1980s marked the massive arrival of young baby boomers on the real estate market, with a resulting high level of new household formation. Conversely, the period from 1996 to 2001 was characterized by an annual decrease of about 40,000 households in the prime age group of 25 to 34 years. For the period from 2001 to 2006, there will be few new households in this key age group.

- The end of the 1980s also featured a large increase in international immigration in Canada. While an average of 135,000 immigrants were admitted into Canada between 1973 and 1984, this level jumped to 208,000 persons on average between 1987 and 1993, the year when the peak of 255,000 newcomers was reached. Immigration should remain at the upper end of the target range of 235,000 immigrants per year.

- The housing market no longer builds up inventories as it did during the period from 1987 to 1992. While it may not generate large starts figures, this tighter management of the supply smooths out fluctuations related to economic cycles.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

British Columbia

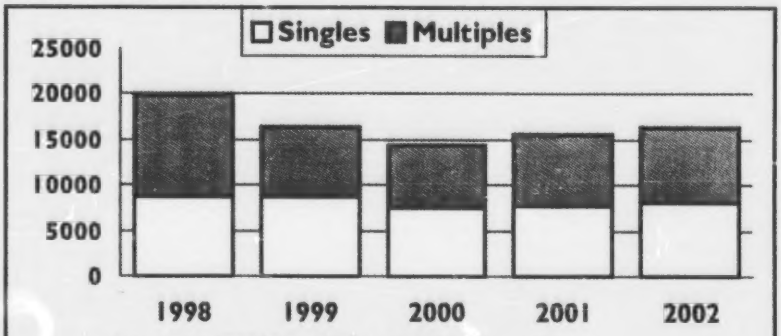
Overview

Modest recovery expected in 2001.

Housing starts will rise in B.C. as market conditions have bottomed out and demand is picking up. Invigorated by declining mortgage rates, an increasing number of first-time buyers will look for opportunities to shift from rental housing to homeownership. Look for developers to respond by supplying more starter housing aimed at young couples.

While most prospective buyers favour single-detached homes, those wanting to live in central locations will likely have to settle for multiple housing, since prices of single homes in urban markets are beyond the reach of most first-time buyers. Growing consumer interest in condominiums will result in a recovery in the multiple-family housing market. In addition, there is currently stronger market interest in supplying purpose-built rental housing.

B.C. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Demand for high quality, new housing will persist. These units have very high finishings and are typically priced at, or above, the $500,000 mark. The strongest markets for condominiums include urban waterfront locations of **Vancouver** and **Victoria**. West Vancouver, North Vancouver and Vancouver's west side are preferred markets for custom-made single-detached homes. **Kelowna** will continue to attract buyers for high-end properties located next to golf courses. In **Whistler**, "quarter-share" condominiums and top-quality, single-detached homes priced near the $1 million mark will have strong market appeal.

In Detail

Single Starts: Starts should turn up in 2001 as developers look to build more affordable starter homes on small 25 - 30 foot lots in suburban markets. The high end of the market and custom homes will increase in popularity as baby boomers look to build their dream homes.

Multiple Starts: Multiple starts will also begin to rise this year, but levels are down by more than 50 per cent from the mid-1990s. Demand for low-rise, wood-frame products is still weak, but demand is growing for high-rise and town home condominiums. A revival of rental construction will contribute to the growth in multiple starts.

Resales: The MLS market should hold its own in the next two years. Any increase in sales will come from first-time buyers taking advantage of low mortgage rates. Demand from other groups, such as baby boomers, move-up buyers, and new immigrants will remain relatively unchanged.

Prices: With demand rising, vacancy rates low, and mortgage rates falling, prices will continue to rise in 2001. Modest gains in average resale prices will ensure that B.C. remains the most expensive place to live in Canada.

Spotlight on RENTAL HOUSING

Rental vacancy rates fell by more than 50 per cent in most neighbourhoods of B.C.'s principal urban markets. Vancouver and Kelowna are the two tightest markets in the province with some sub-markets recording few vacant units for rent.

Developers report that there are currently two sources of strong demand for rental housing: younger households with maintainers aged 18 to 30 and older households with maintainers aged 65 and over.

New rental supply will be geared toward smaller units with a high level of amenities located close to transit. Inclusion of pre-wired internet connection in the rent is expected to become as common a practice as providing a refrigerator or range.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Overview

Housing market maintains solid performance.

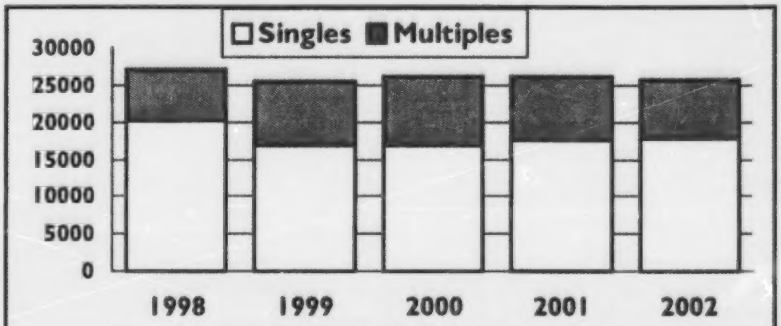
A key indicator of the health of an economy is the state of its labour market. Currently, this market is recording its best performance in nearly 20 years. During the fourth quarter of 2000, the unemployment rate in Alberta averaged 4.6 per cent, more than two percentage points lower than the national average of 6.9 per cent.

The labour market will continue to benefit from favourable economic factors over the next two years. Thanks to firm oil and natural gas prices, increased manufacturing exports, and strong levels of domestic consumer demand, the economy will continue to expand faster than the national average in 2001 and 2002.

The province's robust labour market, vis à vis other provinces, will continue to attract workers from other parts of the country and the rest of the world. It is anticipated that over 40,000 people will move to Alberta by the end of 2002. **Edmonton** and **Northern Alberta** will compete with **Calgary** for these new residents.

The favourable job market, continued high levels of migration, increases in disposable income due to tax cuts, and lower mortgage rates will maintain demand for new and resale housing. Consequently, these markets will perform close to, or slightly above, the levels seen over the past five years. About two-thirds of total starts and 80 per cent of resales will take place in **Calgary** and **Edmonton**.

Alberta Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Construction in **Calgary** and **Edmonton** will remain close to levels seen over the past two years. Look for most of the gains in single starts to take place outside these two centres.

Multiple Starts: Consumers increasingly view multi-family homes as affordable alternatives to single-detached homes. As a result, multiple starts rose from about 22 per cent of total starts in 1996 to about 35 per cent in 2000. However, the surge in construction has led to higher inventory levels. Consequently, multiple starts will not match the performance of the past year, but construction will remain above the average of the past five years.

Resales: Strong consumer confidence, declining mortgage rates, and a greater selection of listings will contribute to strong sales. In addition, demand among first-time buyers will rise as landlords raise rents in response to higher electricity and gas prices. Look for a modest increase in resales to a new record this year.

Prices: Over the past year, most of the resale markets in the province have moved from favouring sellers to balanced conditions. Price gains are expected to moderate over the next two years. The average resale price in **Calgary** will continue to outstrip prices in **Edmonton** by over $50,000.

Spotlight on CONDOMINIUMS

It appears that the rise in the price of single-detached homes has not reduced the desire of Albertans to own their homes. Rather than remain in rental housing, an increasing number have chosen condominium ownership as an affordable alternative.

In 1990, condominium starts accounted for about 10 per cent of total urban starts. By the end of the decade, this share had risen to nearly 29 per cent. The share of rental starts remained stable at about five per cent over this period.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Overview

Modest housing market recovery expected.

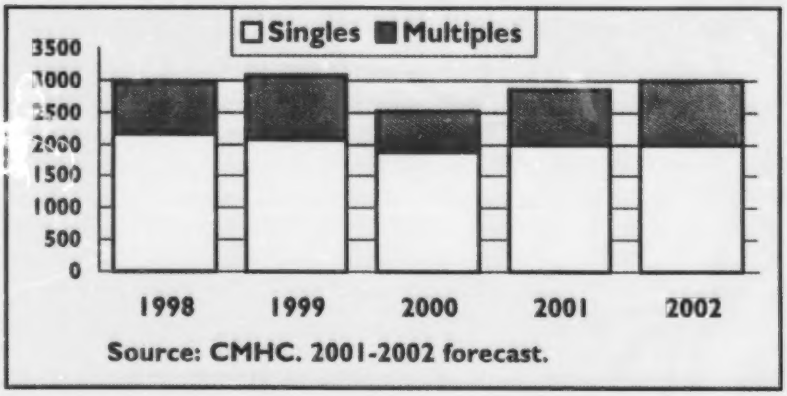
A tight labour market, a decline in taxes, and lower interest rates will have a positive impact on consumer confidence, spending, and housing. The rebound in housing starts, however, will be moderated by the province's economic outlook.

The manufacturing sector sounded a bright note for the economy in 2000. Total manufacturing shipments were up almost 17 per cent, with the United States accounting for a significant portion of the demand. Given the slowdown in the U.S. economy, the demand for manufactured goods is likely to slow from the pace of 2000, although the low value of the Canadian dollar should help support exports to the U.S.

There is also a potential decline in investment spending on the horizon. According to the most recent Statistics Canada survey of public and private investment intentions, overall capital spending in Saskatchewan is expected to decline by about one per cent in 2001.

Migration trends remain important to Saskatchewan housing, with net out-migration in 2000 exceeding 7,000 people. The outflow fuelled skilled labour shortages, affected school enrollments, cooled resale markets, and raised the provincial vacancy rate slightly. Net out-migration will continue over the next two years, although the pace should be slower than in 2000.

Saskatchewan Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Starts will rise six per cent in 2001 and remain stable in 2002. Some builders are targeting first-time buyers and others seeking more affordable housing by offering smaller homes with modest features. Less expensive land in bedroom communities close to major centres has also allowed builders to deliver a more affordable product appealing to a larger number of buyers.

Multiple Starts: Multiple construction will recover from the low in 2000. The market for condominiums and assisted-living rental units suitable for retirees is small but growing, given the rising number of retirement-aged households looking for a more carefree lifestyle.

Resales: Higher out-migration and a fickle job market reduced resales last year. In addition, lower-priced new homes are providing home buyers with an alternative to the existing home market. Nevertheless, steady job growth and rising rents will bring about a return to sellers' market conditions in some resale markets in 2001 and 2002, while others will see balanced market conditions prevail. Resales will be flat overall.

Prices: Persistent shortages of good-quality resale homes will continue to contribute to price increases, although the pace has slowed in recent years. Look for moderation in vendor demands as buyers become more resistant to higher prices and many consider the alternative of purchasing a new home.

Spotlight on MIGRATION

A rise in out-migration in 2000 had a noticeable effect on rental and resale markets. At 7,350, the net loss of population was the largest since 1992. Before then, the province experienced net losses of less than 5,000 persons in 1999 and net in-migration of just over 500 persons in 1998.

We expect slowing economic growth in Alberta and a steady job market in Saskatchewan to reduce out-migration. An aging, less mobile population will further contribute to improved migration trends.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Overview

Housing market maintains solid performance.

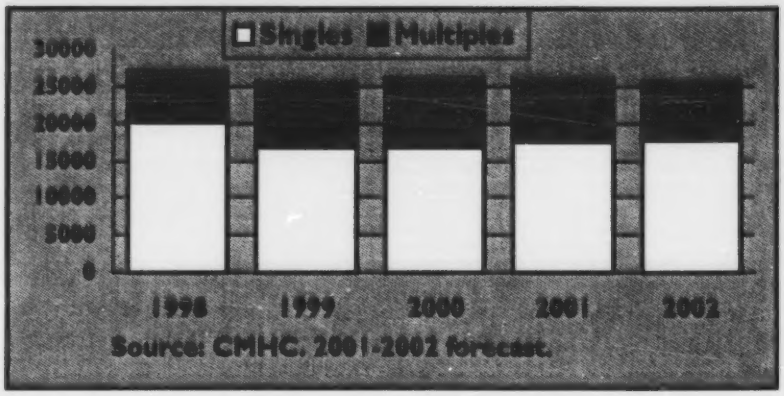
A key indicator of the health of an economy is the state of its labour market. Currently, this market is recording its best performance in nearly 20 years. During the fourth quarter of 2000, the unemployment rate in Alberta averaged 4.6 per cent, more than two percentage points lower than the national average of 6.9 per cent.

The labour market will continue to benefit from favourable economic factors over the next two years. Thanks to firm oil and natural gas prices, increased manufacturing exports, and strong levels of domestic consumer demand, the economy will continue to expand faster than the national average in 2001 and 2002.

The province's robust labour market, vis à vis other provinces, will continue to attract workers from other parts of the country and the rest of the world. It is anticipated that over 40,000 people will move to Alberta by the end of 2002. **Edmonton** and **Northern Alberta** will compete with **Calgary** for these new residents.

The favourable job market, continued high levels of migration, increases in disposable income due to tax cuts, and lower mortgage rates will maintain demand for new and resale housing. Consequently, these markets will perform close to, or slightly above, the levels seen over the past five years. About two-thirds of total starts and 80 per cent of resales will take place in **Calgary** and **Edmonton**.

Alberta Starts



Source: CMHC, 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Construction in **Calgary** and **Edmonton** will remain close to levels seen over the past two years. Look for most of the gains in single starts to take place outside these two centres.

Multiple Starts: Consumers increasingly view multi-family homes as affordable alternatives to single-detached homes. As a result, multiple starts rose from about 22 per cent of total starts in 1996 to about 35 per cent in 2000. However, the surge in construction has led to higher inventory levels. Consequently, multiple starts will not match the performance of the past year, but construction will remain above the average of the past five years.

Resales: Strong consumer confidence, declining mortgage rates, and a greater selection of listings will contribute to strong sales. In addition, demand among first-time buyers will rise as landlords raise rents in response to higher electricity and gas prices. Look for a modest increase in resales to a new record this year.

Prices: Over the past year, most of the resale markets in the province have moved from favouring sellers to balanced conditions. Price gains are expected to moderate over the next two years. The average resale price in **Calgary** will continue to outstrip prices in **Edmonton** by over $50,000.

Spotlight on CONDOMINIUMS

It appears that the rise in the price of single-detached homes has not reduced the desire of Albertans to own their homes. Rather than remain in rental housing, an increasing number have chosen condominium ownership as an affordable alternative.

In 1990, condominium starts accounted for about 10 per cent of total urban starts. By the end of the decade, this share had risen to nearly 29 per cent. The share of rental starts remained stable at about five per cent over this period.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

11 + 15

Saskatchewan

Overview

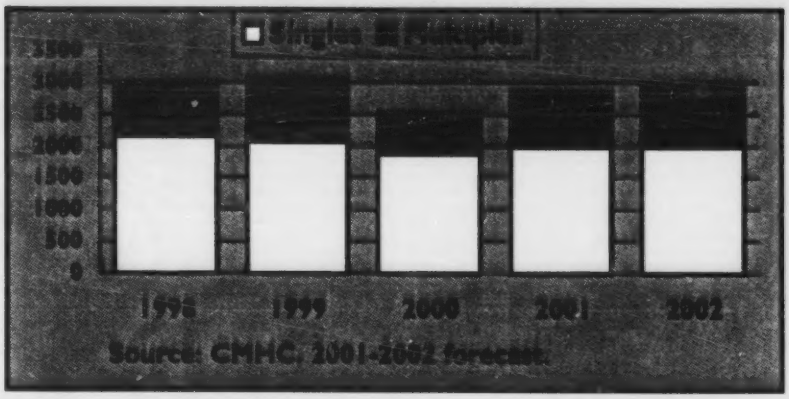
Modest housing market recovery expected.

A tight labour market, a decline in taxes, and lower interest rates will have a positive impact on consumer confidence, spending, and housing. The rebound in housing starts, however, will be moderated by the province's economic outlook.

The manufacturing sector sounded a bright note for the economy in 2000. Total manufacturing shipments were up almost 17 per cent, with the United States accounting for a significant portion of the demand. Given the slowdown in the U.S. economy, the demand for manufactured goods is likely to slow from the pace of 2000, although the low value of the Canadian dollar should help support exports to the U.S.

There is also a potential decline in investment spending on the horizon. According to the most recent Statistics Canada survey of public and private investment intentions, overall capital spending in Saskatchewan is expected to decline by about one per cent in 2001.

Saskatchewan Starts



Migration trends remain important to Saskatchewan housing, with net out-migration in 2000 exceeding 7,000 people. The outflow fuelled skilled labour shortages, affected school enrollments, cooled resale markets, and raised the provincial vacancy rate slightly. Net out-migration will continue over the next two years, although the pace should be slower than in 2000.

In Detail

Single Starts: Starts will rise six per cent in 2001 and remain stable in 2002. Some builders are targeting first-time buyers and others seeking more affordable housing by offering smaller homes with modest features. Less expensive land in bedroom communities close to major centres has also allowed builders to deliver a more affordable product appealing to a larger number of buyers.

Multiple Starts: Multiple construction will recover from the low in 2000. The market for condominiums and assisted-living rental units suitable for retirees is small but growing, given the rising number of retirement-aged households looking for a more carefree lifestyle.

Resales: Higher out-migration and a fickle job market reduced resales last year. In addition, lower-priced new homes are providing home buyers with an alternative to the existing home market. Nevertheless, steady job growth and rising rents will bring about a return to sellers' market conditions in some resale markets in 2001 and 2002, while others will see balanced market conditions prevail. Resales will be flat overall.

Prices: Persistent shortages of good-quality resale homes will continue to contribute to price increases, although the pace has slowed in recent years. Look for moderation in vendor demands as buyers become more resistant to higher prices and many consider the alternative of purchasing a new home.

Spotlight on MIGRATION

A rise in out-migration in 2000 had a noticeable effect on rental and resale markets. At 7,350, the net loss of population was the largest since 1991. Before then, the province experienced net losses of less than 5,000 persons in 1999 and net in-migration of just over 300 persons in 1998.

We expect slowing economic growth in Alberta and a steady job market in Saskatchewan to reduce out-migration. An aging, less mobile population will further contribute to improved migration trends.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

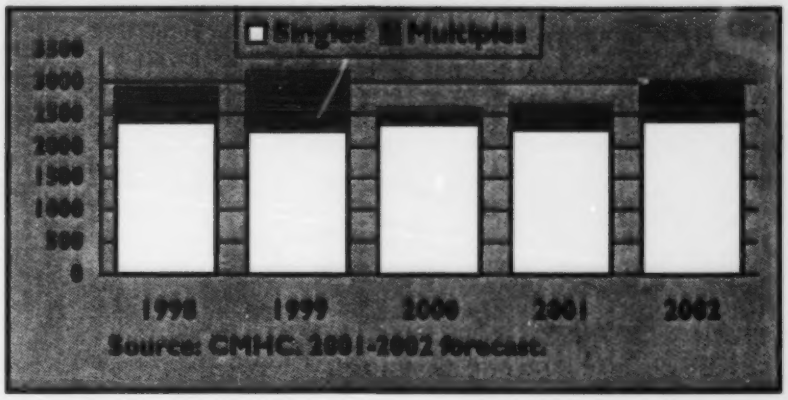
Overview

Focus remains on single-detached market.

Concern is rising over the slowdown in the U.S. economy, but a diversified economy and the low value of the Canadian dollar will help shield Manitoba from the American downturn. Economic growth will slow to about 2.5 per cent this year before recovering slightly to about 2.8 per cent in 2002.

Continued economic growth will translate into job gains and an unemployment rate that will remain close to or below the five per cent level. A shortage of skilled labour in key industries will put upward pressure on wages. The resulting wage gains combined with declining mortgage rates should have a beneficial impact on the demand for existing and new homes.

Manitoba Starts



Another positive for housing demand is improvement in net migration. In the past two years, gains through international migration have offset losses from interprovincial migration.

Most of the positive impact of higher incomes, lower mortgage rates, and improved migration levels will be felt in the single-detached market. Given the current lull in multi-family construction, it is quite unlikely that total starts will exceed the 3,000 mark, a level that has been reached only three times in the past 10 years.

In Detail

Single Starts: Strong demand from the resale market will continue to spill over into the new market. As a result, single starts will maintain the pace of the past three years. About 55 per cent of these starts will take place in **Winnipeg**.

Multiple Starts: After reaching a 10-year high in 1999, multiple starts dropped in 2000. Starts will rebound slightly this year and edge up closer to the average for the last ten years in 2002. Much of the demand for this type of housing will come from the life-lease market, which has been gaining in popularity for those aged 55 years and over.

Resales: MLS sales declined slightly last year due to a lack of listings. Although higher incomes and lower mortgage rates should spur greater interest in the resale market from first-time and move-up buyers, the ongoing shortage of listings will keep annual sales around the 11,000 mark over the next two years.

Prices: Manitoba has one of the most affordable resale markets in the country. An ample supply of homes at the lower end of the price range will limit price gains to annual increases of about one per cent.

Spotlight on MOVE-UP BUYERS

Since 1997, employment in Manitoba has increased by 28,000, while personal disposable income has risen by 12 per cent. The gains in jobs and incomes have spurred demand from move-up buyers.

Due to limited choice in the resale market, an increasing number of move-up buyers have begun to buy new homes. In 1997, about 30 per cent of new home sales took place in the $150,000 to $249,000 price range. In 2000, this share had increased to nearly 52 per cent.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Overview

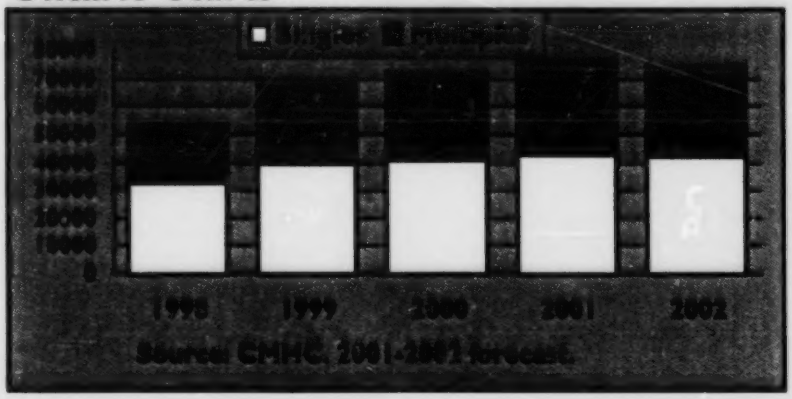
Housing demand holding up.

The housing sector has been resilient in the face of an uncertain economic environment induced by volatile stock markets and economic sluggishness in the United States. Construction has maintained a strong pace so far this year, with housing starts essentially flattening close to an eleven-year high.

After four years of rapid expansion, Ontario's economy has hit turbulence. Many leading indicators for Ontario flattened at high levels and edged lower in recent months. Expectations of auto sector layoffs and lower exports to the U. S. are a concern to Ontario's manufacturers.

Jobs dipped in February and will grow slower until low interest rates and a low Canadian dollar eventually lift employment. The impact of slower job growth will be felt with a lag and will likely linger next year.

Ontario Starts



Immigration will add to housing demand. Last year, the net gain reached levels not seen since 1989. Strong inflows of newcomers from abroad and from other parts of Canada will continue. Migrants usually take time to become established and tend to rent initially. Demand for ownership homes peaks several years after their arrival.

Housing starts will rise to 76,000 this year before retreating to 74,000 in 2002. Construction levels will approach, but will not attain, the peak reached in the 1980s boom years. Reasons for the lower construction peak include economic volatility and an older population which often already owns homes and moves less often.

In Detail

Single Starts: Single starts usually lag resale numbers by between three and seven months. With resales up so far this year, look for single starts to inch up this year before flattening next year.

Multiple Starts: Growth in multiple starts will outpace that of singles, a common development during periods when home prices move up. New multiple homes are an affordable substitute for single-detached homes. Condominium sales have been brisk. Most of the province's multiple construction will be in ownership homes: town homes and condominium apartments.

Resales: Low interest rates, affordable mortgage carrying costs, and tight rental markets will ensure strong first-time buyer activity. Move-up buyers will remain active.

Prices: Expect further price increases. High sales-to-new-listings ratios imply that resale markets are tight across most of Ontario. The strongest increases will be in the tightest resale markets — **Ottawa, Kitchener, Oshawa,** and **Toronto.** Price gains will be modest to moderate, slightly above the general rate of inflation.

Spotlight on OTTAWA

Ontario's hottest market

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

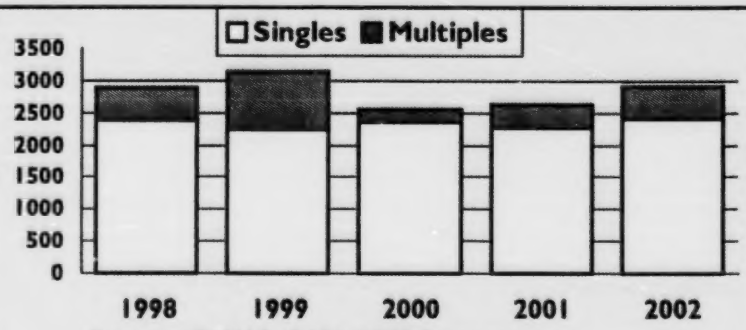
Overview

Focus remains on single-detached market.

Concern is rising over the slowdown in the U.S. economy, but a diversified economy and the low value of the Canadian dollar will help shield Manitoba from the American downturn. Economic growth will slow to about 2.5 per cent this year before recovering slightly to about 2.8 per cent in 2002.

Continued economic growth will translate into job gains and an unemployment rate that will remain close to or below the five per cent level. A shortage of skilled labour in key industries will put upward pressure on wages. The resulting wage gains combined with declining mortgage rates should have a beneficial impact on the demand for existing and new homes.

Manitoba Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Another positive for housing demand is improvement in net migration. In the past two years, gains through international migration have offset losses from interprovincial migration.

Most of the positive impact of higher incomes, lower mortgage rates, and improved migration levels will be felt in the single-detached market. Given the current lull in multi-family construction, it is quite unlikely that total starts will exceed the 3,000 mark, a level that has been reached only three times in the past 10 years.

In Detail

Single Starts: Strong demand from the resale market will continue to spill over into the new market. As a result, single starts will maintain the pace of the past three years. About 55 per cent of these starts will take place in **Winnipeg**.

Multiple Starts: After reaching a 10-year high in 1999, multiple starts dropped in 2000. Starts will rebound slightly this year and edge up closer to the average for the last ten years in 2002. Much of the demand for this type of housing will come from the life-lease market, which has been gaining in popularity for those aged 55 years and over.

Resales: MLS sales declined slightly last year due to a lack of listings. Although higher incomes and lower mortgage rates should spur greater interest in the resale market from first-time and move-up buyers, the ongoing shortage of listings will keep annual sales around the 11,000 mark over the next two years.

Prices: Manitoba has one of the most affordable resale markets in the country. An ample supply of homes at the lower end of the price range will limit price gains to annual increases of about one per cent.

Spotlight on MOVE-UP BUYERS

Since 1997, employment in Manitoba has increased by 28,000, while personal disposable income has risen by 12 per cent. The gains in jobs and incomes have spurred demand from move- up buyers.

Due to limited choice in the resale market, an increasing number of move-up buyers have begun to buy new homes. In 1997, about 30 per cent of new home sales took place in the $150,000 to $200,000 price range. In 2000, this share had increased to nearly 52 per cent.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Overview

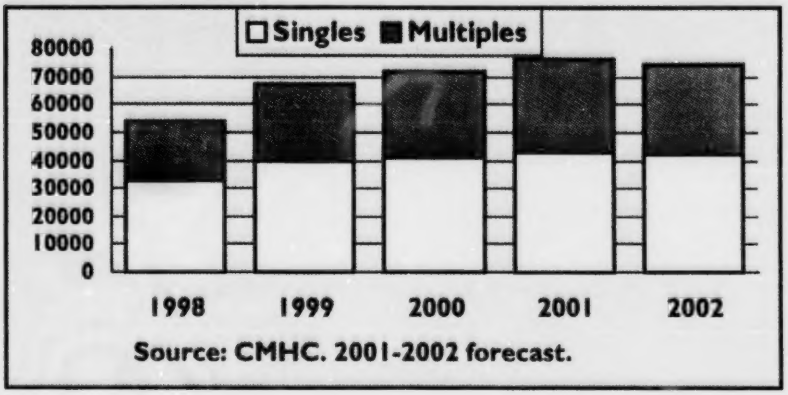
Housing demand holding up.

The housing sector has been resilient in the face of an uncertain economic environment induced by volatile stock markets and economic sluggishness in the United States. Construction has maintained a strong pace so far this year, with housing starts essentially flattening close to an eleven-year high.

After four years of rapid expansion, Ontario's economy has hit turbulence. Many leading indicators for Ontario flattened at high levels and edged lower in recent months. Expectations of auto sector layoffs and lower exports to the U. S. are a concern to Ontario's manufacturers.

Jobs dipped in February and will grow slower until low interest rates and a low Canadian dollar eventually lift employment. The impact of slower job growth will be felt with a lag and will likely linger next year.

Ontario Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Immigration will add to housing demand. Last year, the net gain reached levels not seen since 1989. Strong inflows of newcomers from abroad and from other parts of Canada will continue. Migrants usually take time to become established and tend to rent initially. Demand for ownership homes peaks several years after their arrival.

Housing starts will rise to 76,000 this year before retreating to 74,000 in 2002. Construction levels will approach, but will not attain, the peak reached in the 1980s boom years. Reasons for the lower construction peak include economic volatility and an older population which often already owns homes and moves less often.

In Detail

Single Starts: Single starts usually lag resale numbers by between three and seven months. With resales up so far this year, look for single starts to inch up this year before flattening next year.

Multiple Starts: Growth in multiple starts will outpace that of singles, a common development during periods when home prices move up. New multiple homes are an affordable substitute for single-detached homes. Condominium sales have been brisk. Most of the province's multiple construction will be in ownership homes: town homes and condominium apartments.

Resales: Low interest rates, affordable mortgage carrying costs, and tight rental markets will ensure strong first-time buyer activity. Move-up buyers will remain active.

Prices: Expect further price increases. High sales-to-new-listings ratios imply that resale markets are tight across most of Ontario. The strongest increases will be in the tightest resale markets — **Ottawa**, **Kitchener**, **Oshawa**, and **Toronto**. Price gains will be modest to moderate, slightly above the general rate of inflation.

Spotlight on OTTAWA

Ontario's hottest market

The Ottawa housing market shows few signs of slowing. Rental vacancy rates are the lowest in the country. Builders are operating at capacity just to satisfy demand from last year. Resale home markets are very tight, with monthly MLS sales at the end of 2000 surpassing new listings, an extremely rare occurrence. House price and rent increases have surpassed national averages.

Despite work-force adjustments in the high-tech sector, 2001 will be another year of strong growth in home sales and construction. Builders will construct several large new condominium projects in response to a resurgence in sales and prices of apartment condominiums.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

Overview

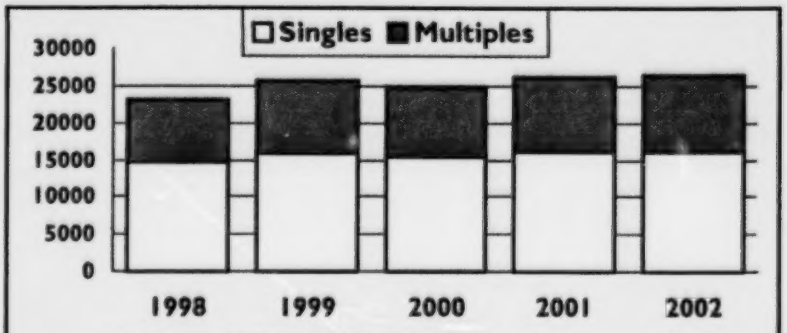
Residential construction will do well despite economic slowdown.

Residential construction will post gains both this year and next year. The solid performance of the labour market in the last few quarters and the depletion of the number of properties for sale and units for rent are factors that will support this increase.

In Quebec, the impact of the North American economic slowdown will be less significant than in the early 1990s since the province now exports more products that are less sensitive to economic cycles. Tax cuts will also help cushion the effects of the economic downturn. Economic growth will fall to 2.7 per cent in 2001 and then reach 3.0 per cent in 2002.

Over the next few years, job creation will remain positive, despite a slower pace. The unemployment rate will fall progressively, reaching 8.3 per cent in 2001 and 8.0 per cent in 2002. The rental market is very tight in Quebec with a vacancy rate of 2.2 per cent. In the three large metropolitan areas (**Hull**, **Montréal** and **Québec**), the vacancy rate is under 2.0 per cent, and a further decrease is anticipated in 2001 creating opportunities and launch new residential construction projects.

Quebec Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Low inventories of new and existing homes, the good performance of the job market, increasing disposable income, and affordable mortgage rates will buoy residential construction. Starts will reach 16,000 units this year and 16,100 in 2002.

Multiple Starts: The low vacancy rate observed in Quebec will be the main incentive for multiple starts. The retirement home market is also favoured among investors, and this trend will be maintained over the next few years with the aging of the population. Thanks to improved demand for condominiums in Montréal, starts of this type of housing will peak in 2001 before slowing next year.

Resales: The number of properties for sale is down, and there is increasing pressure on prices. Sales will continue to rise over the next two years, but at a slower pace as a result of more moderate employment growth and a more limited choice on the existing home market. Here too, affordable mortgage rates will encourage households to become homeowners.

Prices: The resale market, increasingly favourable to sellers, will put upward pressure on the average price of existing homes, which will rise by 4.7 per cent this year and 4.3 per cent in 2002.

Spotlight on New and Unoccupied Home Inventory

In several metropolitan areas, the number of unoccupied units is at its lowest level in a decade. Whether they are undertaking single-detached houses, rental units or condominiums, builders seem cautious and want to make sure that their projects will be viable before launching them.

In Montréal, the number of completed but unoccupied units is four times lower than it was at the beginning of the decade. In fact, in December 2000, there were 1,413 vacant new dwellings in the area, well below the 6,625 units recorded in December 1990.

In the Québec metro area, this phenomenon is even more pronounced. In all, 169 new units were unoccupied in December 2000, nearly seven times fewer than the 1,121 units observed in 1990.

In these two cities, it was the rental sector that posted the greatest decreases over this period.

Contact: Jean-François Dion (418) 649-8101, jfdion@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

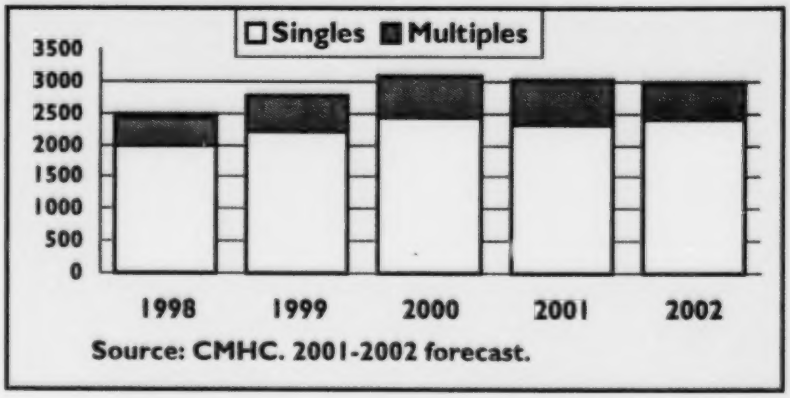
Overview

Healthy labour market and migration support housing demand.

Development of a pipeline network to transport natural gas from the Sable Island project to all regions of New Brunswick will continue over the next several years. However, expansion of the Irving Oil refinery is now completed, and work on the new Moncton-Fredericton highway is coming to an end. Winding down of mega-projects combined with weakening U.S. demand for manufactured goods and lumber products will produce more moderate economic growth this year and next year.

Employment growth over the forecast period will not match the pace set last year. Job growth will only reach 1.4 per cent in 2001 before slowing down to 0.9 per cent in 2002. Nonetheless, unemployment levels are near record lows in all three major centres. As a result, more and more employers will be recruiting outside the province to fill the 7,700 new jobs expected over the next two years. Positive net migration of 1,000 and 700 people in 2001 and 2002 respectively will help to sustain demand in the rental and new home markets. Expect total housing starts to exceed 3,000 units again this year before declining slightly in 2002.

New Brunswick Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: Despite a slight drop this year, construction will remain strong in historical terms. Thanks to an influx of workers in the southern regions of the province, new home construction will remain strong in all three major centres. Greater **Moncton** will continue to lead the province over the next two years, but expect growing demand for new homes in **Fredericton** and **Quispamsis**.

Multiple Starts: Record-low vacancies in all three major centres combined with strong demand will increase construction of multiple dwellings this year. Multiple starts are expected to rise to 700 units this year before dropping to 570 units in 2002.

Resales: Despite strong demand, in part due to in-migration, a slight drop in active listings will keep MLS sales from surpassing the record set last year. The industry will have to wait until 2002 before establishing a new record.

Prices: Strong demand and limited listings will produce modest price gains this year and next.

Spotlight on RENTAL MARKETS

Vacancy rates drop to record lows

Labour market conditions in all three major urban centres have attracted a large number of workers from all northern regions of the province. Rental demand has grown faster than supply. As a result, rental vacancy rates in October 2000 dropped to record lows of 3.7, 1.7, and 1.3 per cent in Saint John, Moncton, and Fredericton respectively.

Potential tenants will have to wait another 8 to 12 months before new rental projects come on the market. Furthermore, some apartment seekers should expect to pay higher rents since the currently proposed projects are all high-end units targeted to older age groups.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Quebec

Overview

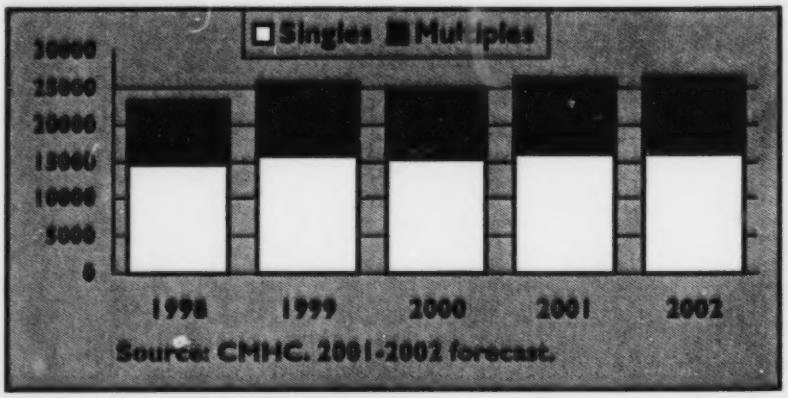
Residential construction will do well despite economic slowdown.

Residential construction will post gains both this year and next year. The solid performance of the labour market in the last few quarters and the depletion of the number of properties for sale and units for rent are factors that will support this increase.

In Quebec, the impact of the North American economic slowdown will be less significant than in the early 1990s since the province now exports more products that are less sensitive to economic cycles. Tax cuts will also help cushion the effects of the economic downturn. Economic growth will fall to 2.7 per cent in 2001 and then reach 3.0 per cent in 2002.

Over the next few years, job creation will remain positive, despite a slower pace. The unemployment rate will fall progressively, reaching 8.3 per cent in 2001 and 8.0 per cent in 2002. The rental market is very tight in Quebec with a vacancy rate of 2.2 per cent. In the three large metropolitan areas (**Hull**, **Montréal** and **Québec**), the vacancy rate is under 2.0 per cent, and a further decrease is anticipated in 2001 creating opportunities and launch new residential construction projects.

Quebec Starts



In Detail

Single Starts: Low inventories of new and existing homes, the good performance of the job market, increasing disposable income, and affordable mortgage rates will buoy residential construction. Starts will reach 16,000 units this year and 16,100 in 2002.

Multiple Starts: The low vacancy rate observed in Quebec will be the main incentive for multiple starts. The retirement home market is also favoured among investors, and this trend will be maintained over the next few years with the aging of the population. Thanks to improved demand for condominiums in Montréal, starts of this type of housing will peak in 2001 before slowing next year.

Resales: The number of properties for sale is down, and there is increasing pressure on prices. Sales will continue to rise over the next two years, but at a slower pace as a result of more moderate employment growth and a more limited choice on the existing home market. Here too, affordable mortgage rates will encourage households to become homeowners.

Prices: The resale market, increasingly favourable to sellers, will put upward pressure on the average price of existing homes, which will rise by 4.7 per cent this year and 4.3 per cent in 2002.

Spotlight on New and Unoccupied Home Inventory

In several metropolitan areas, the number of unoccupied units is at its lowest level in a decade. Whether they are undertaking single-detached houses, rental units or condominiums, builders seem cautious and want to make sure that their projects will be viable before launching them.

In Montréal, the number of completed but unoccupied units is four times lower than it was at the beginning of the decade. In fact, in December 2000, there were 1,413 vacant new dwellings in the area, well below the 6,625 units recorded in December 1990.

In the Québec metro area, this phenomenon is even more pronounced. In all, 169 new units were unoccupied in December 2000, nearly seven times fewer than the 1,121 units observed in 1990.

In these two cities, it was the rental sector that posted the greatest decreases over this period.

Contact: Jean-François Dion (418) 649-8101, jfdion@cmhc-schl.gc.ca

New Brunswick

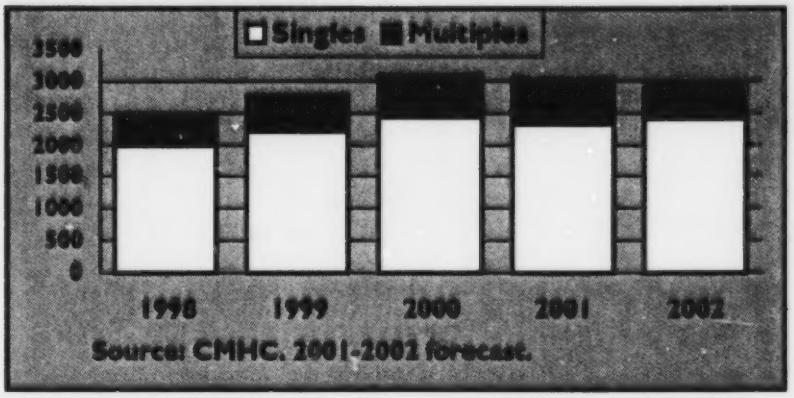
Overview

Healthy labour market and migration support housing demand.

Development of a pipeline network to transport natural gas from the Sable Island project to all regions of New Brunswick will continue over the next several years. However, expansion of the Irving Oil refinery is now completed, and work on the new Moncton-Fredericton highway is coming to an end. Winding down of mega-projects combined with weakening U.S. demand for manufactured goods and lumber products will produce more moderate economic growth this year and next year.

Employment growth over the forecast period will not match the pace set last year. Job growth will only reach 1.4 per cent in 2001 before slowing down to 0.9 per cent in 2002. Nonetheless, unemployment levels are near record lows in all three major centres. As a result, more and more employers will be recruiting outside the province to fill the 7,700 new jobs expected over the next two years. Positive net migration of 1,000 and 700 people in 2001 and 2002 respectively will help to sustain demand in the rental and new home markets. Expect total housing starts to exceed 3,000 units again this year before declining slightly in 2002.

New Brunswick Starts



In Detail

Single Starts: Despite a slight drop this year, construction will remain strong in historical terms. Thanks to an influx of workers in the southern regions of the province, new home construction will remain strong in all three major centres. Greater **Moncton** will continue to lead the province over the next two years, but expect growing demand for new homes in **Fredericton** and **Quispamsis**.

Multiple Starts: Record-low vacancies in all three major centres combined with strong demand will increase construction of multiple dwellings this year. Multiple starts are expected to rise to 700 units this year before dropping to 570 units in 2002.

Resales: Despite strong demand, in part due to in-migration, a slight drop in active listings will keep MLS sales from surpassing the record set last year. The industry will have to wait until 2002 before establishing a new record.

Prices: Strong demand and limited listings will produce modest price gains this year and next.

Spotlight on RENTAL MARKETS

Vacancy rates drop to record lows

Labour market conditions in all three major urban centres have attracted a large number of workers from all northern regions of the province. Rental demand has grown faster than supply. As a result, rental vacancy rates in October 2000 dropped to record lows of 3.7, 1.7, and 1.3 per cent in Saint John, Moncton, and Fredericton respectively.

Potential tenants will have to wait another 8 to 12 months before new rental projects come on the market. Furthermore, some apartment seekers should expect to pay higher rents since the currently proposed projects are all high-end units targeted to older age groups.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

Overview

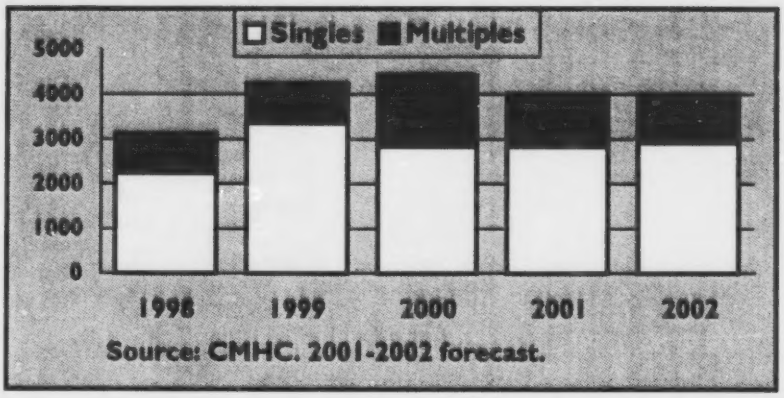
Slowing economy to cool housing market.

Housing market activity is expected to return to a more moderate pace this year after two strong years. The forecast lull will take place in a context of weaker economic and employment growth.

The slowdown in the U.S. economy is expected to affect output and job growth in the manufacturing and trade sectors and the key tourism industry. Adverse effects may spread to other parts of the service sector as the year progresses, ultimately reducing consumer confidence.

Look for housing starts to drop approximately ten per cent in 2001 as the multiple-unit construction level decreases back from 2000's peak and single starts stabilize after a 15 per cent decline last year. Robust new house price gains will continue as energy costs drive up some material and transportation costs and labour shortages persist through the summer and into the fall.

Nova Scotia Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: After a significant drop last year, expect a very modest decline in single starts this year. Look for improving affordability conditions to draw an increasing number of first-time home buyers out of rental accommodation. As demand shifts from move-up to first-time buyers, builders will adjust their product offerings in favour of modest homes targeted at cost-conscious consumers.

Multiple Starts: Expect multiple starts to return to more moderate levels in 2001 after an exceptionally high output last year. A combination of improving home ownership affordability and the substantial increase in rental supply over the past 12 months is expected to raise vacancy rates and cap the potential for new apartment development, while accelerating the current shift from rental to condo construction.

Resales: Demand will shift from move-up buyers to first-time buyers. An ongoing scarcity of active listings, which have stabilized at near-record-low levels, will continue to limit choice for prospective buyers. After a modest drop last year, look for a similar decline in existing home sales this year and flat sales next year.

Prices: The re-emergence of first-time home buyers and slowing MLS sales will hold price growth in check this year at a rate of 2.5 per cent — well below the average pace of 6.6 per cent posted over the past two years.

Spotlight on FIRST TIME BUYERS

Home ownership conditions improving

Market conditions over the past two years encouraged many potential first-time buyers to rent until conditions improved. A combination of falling mortgage rates, slower house price growth, and rising disposable incomes are now acting in concert to improve home buying.

Results of the CMHC report *Consumer Intentions to Buy or Renovate a Home - Halifax 2000* show that 62 per cent of those who intend to buy a home in Halifax this year are currently renting. Furthermore, six per cent of all renter households in Halifax are ready to buy now.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

Overview

Positive net migration helps buoy economy.

Last year, Prince Edward Island posted the strongest employment growth in Canada, at 5.4 per cent. This gain, combined with a record-setting year for single starts, should help carry momentum into 2001.

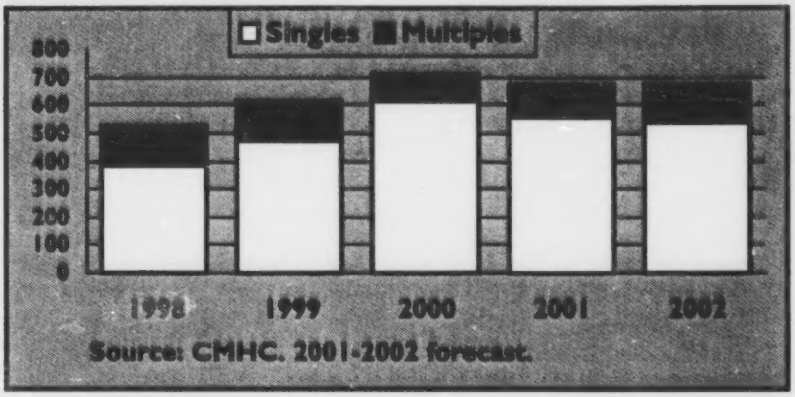
P.E.I. continued to see job gains in the first few months of 2001. Employment growth is expected to remain positive at 1.5 per cent this year and 1.1 per cent for 2002.

Expansion of several key industries related to the new economy will continue to generate job opportunities and attract migrants to both rural and urban areas. With more islanders looking for jobs and net migration remaining positive, the labour force will expand, but growth is not expected to keep pace with employment gains. As a result, expect the unemployment rate to drop by half a percentage point to 11.5 per cent this year and to 11.3 per cent in 2002.

Given the slowing U.S. economy and the partially lifted U.S. ban on P.E.I. potatoes, economic growth is expected to slow to 2.7 per cent this year, from 4.0 percent the previous year. Look for a further decline in 2002 to 2.5 per cent as tourism and in-migration slacken.

Overall, starts are expected to drop modestly in 2001 and 2002. A rise in multiple starts will partially offset a decrease in single starts.

P.E.I. Starts



In Detail

Single Starts: As the economy slows, look for single starts to fall in 2001 and again in 2002. High but declining in-migration over the next two years will keep construction strong in historical terms.

Multiple Starts: Given tight rental market conditions in both **Charlottetown** and **Summerside**, developers will increasingly focus on multiple construction. Rental starts will rise significantly this year. Look for multiple starts to increase this year and next year.

Resales: Strong demand for existing homes in both rural and urban areas should allow MLS sales to match the record set last year. A slight dip is expected for 2002 as the economy slows and in-migration eases.

Prices: Strong demand for existing homes in the **Charlottetown** area combined with a shortage of houses available for sale at lower prices will boost average prices modestly this year and next year.

Spotlight on POTATO BAN

Island potatoes cleared by U.S.

After more than 6 months, the U.S. partially lifted the ban on PEI potatoes unexpectedly. This will allow the majority of the 600 farmers affected to start shipping potatoes to the U.S. and within Canada.

Despite the growing IT and tourism sectors, agriculture is still the mainstay of the PEI economy. News of the U.S border being reopened will have a positive impact on consumer confidence and stimulate the Island's economy. Expect this to have a positive effect on the Island's housing market over the mid-term.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nova Scotia

Overview

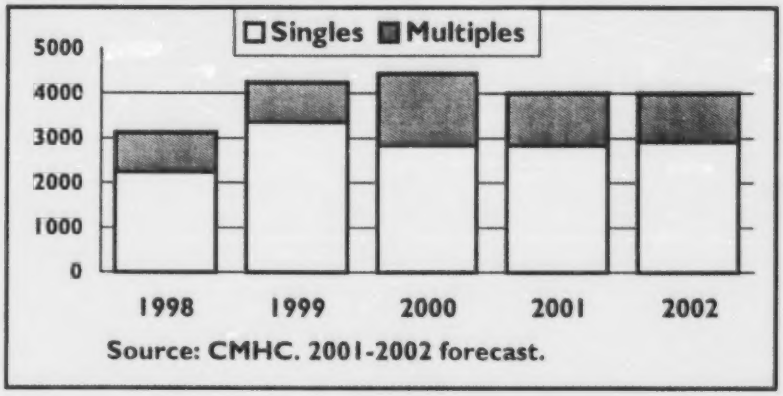
Slowing economy to cool housing market.

Housing market activity is expected to return to a more moderate pace this year after two strong years. The forecast lull will take place in a context of weaker economic and employment growth.

The slowdown in the U.S. economy is expected to affect output and job growth in the manufacturing and trade sectors and the key tourism industry. Adverse effects may spread to other parts of the service sector as the year progresses, ultimately reducing consumer confidence.

Look for housing starts to drop approximately ten per cent in 2001 as the multiple-unit construction level decreases back from 2000's peak and single starts stabilize after a 15 per cent decline last year. Robust new house price gains will continue as energy costs drive up some material and transportation costs and labour shortages persist through the summer and into the fall.

Nova Scotia Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: After a significant drop last year, expect a very modest decline in single starts this year. Look for improving affordability conditions to draw an increasing number of first-time home buyers out of rental accommodation. As demand shifts from move-up to first-time buyers, builders will adjust their product offerings in favour of modest homes targeted at cost-conscious consumers.

Multiple Starts: Expect multiple starts to return to more moderate levels in 2001 after an exceptionally high output last year. A combination of improving home ownership affordability and the substantial increase in rental supply over the past 12 months is expected to raise vacancy rates and cap the potential for new apartment development, while accelerating the current shift from rental to condo construction.

Resales: Demand will shift from move-up buyers to first-time buyers. An ongoing scarcity of active listings, which have stabilized at near-record-low levels, will continue to limit choice for prospective buyers. After a modest drop last year, look for a similar decline in existing home sales this year and flat sales next year.

Prices: The re-emergence of first-time home buyers and slowing MLS sales will hold price growth in check this year at a rate of 2.5 per cent — well below the average pace of 6.6 per cent posted over the past two years.

Spotlight on FIRST TIME BUYERS

Home ownership conditions improving

Market conditions over the past two years encouraged many potential first-time buyers to rent until conditions improved. A combination of falling mortgage rates, slower house price growth, and rising disposable incomes are now acting in concert to improve home buying.

Results of the CMHC report *Consumer Intentions to Buy or Renovate a Home - Halifax 2000* show that 62 per cent of those who intend to buy a home in Halifax this year are currently renting. Furthermore, six per cent of all renter households in Halifax are ready to buy now.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

P.E.I.

Overview

Positive net migration helps buoy economy.

Last year, Prince Edward Island posted the strongest employment growth in Canada, at 5.4 per cent. This gain, combined with a record-setting year for single starts, should help carry momentum into 2001.

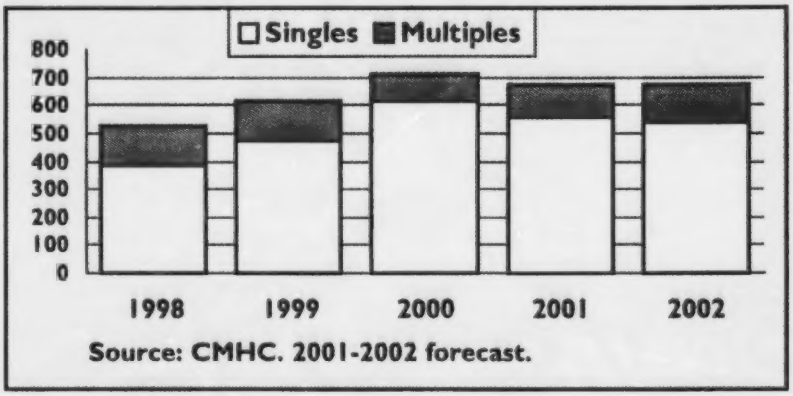
P.E.I. continued to see job gains in the first few months of 2001. Employment growth is expected to remain positive at 1.5 per cent this year and 1.1 per cent for 2002.

Expansion of several key industries related to the new economy will continue to generate job opportunities and attract migrants to both rural and urban areas. With more islanders looking for jobs and net migration remaining positive, the labour force will expand, but growth is not expected to keep pace with employment gains. As a result, expect the unemployment rate to drop by half a percentage point to 11.5 per cent this year and to 11.3 per cent in 2002.

Given the slowing U.S. economy and the partially lifted U.S. ban on P.E.I. potatoes, economic growth is expected to slow to 2.7 per cent this year, from 4.0 percent the previous year. Look for a further decline in 2002 to 2.5 per cent as tourism and in-migration slacken.

Overall, starts are expected to drop modestly in 2001 and 2002. A rise in multiple starts will partially offset a decrease in single starts.

P.E.I. Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

In Detail

Single Starts: As the economy slows, look for single starts to fall in 2001 and again in 2002. High but declining in-migration over the next two years will keep construction strong in historical terms.

Multiple Starts: Given tight rental market conditions in both **Charlottetown** and **Summerside**, developers will increasingly focus on multiple construction. Rental starts will rise significantly this year. Look for multiple starts to increase this year and next year.

Resales: Strong demand for existing homes in both rural and urban areas should allow MLS sales to match the record set last year. A slight dip is expected for 2002 as the economy slows and in-migration eases.

Prices: Strong demand for existing homes in the **Charlottetown** area combined with a shortage of houses available for sale at lower prices will boost average prices modestly this year and next year.

Spotlight on POTATO BAN

Island potatoes cleared by U.S.

After more than 6 months, the U.S. partially lifted the ban on PEI potatoes unexpectedly. This will allow the majority of the 600 farmers affected to start shipping potatoes to the U.S. and within Canada.

Despite the growing IT and tourism sectors, agriculture is still the mainstay of the PEI economy. News of the U.S border being reopened will have a positive impact on consumer confidence and stimulate the Island's economy. Expect this to have a positive effect on the Island's housing market over the mid-term.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Newfoundland

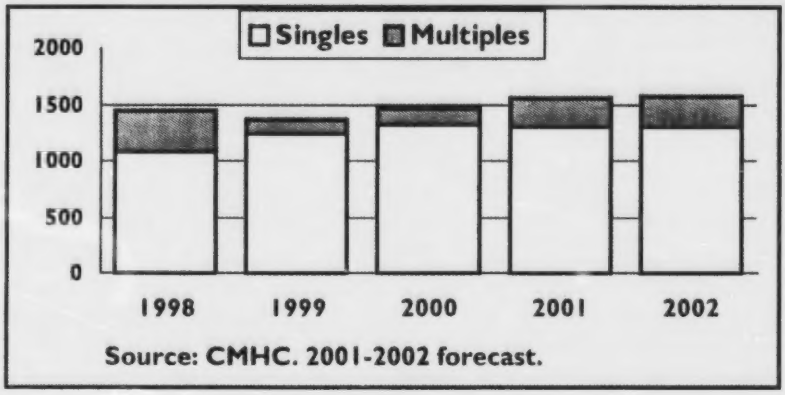
Overview

Income growth and increased oil production support economic and housing expansion.

With oil production continuing to increase and disposable incomes forecast to rise at healthy rates, the outlook for the economy remains positive.

Delays and cost overruns on Terra Nova will benefit local labour markets in 2001 as workers stay on to complete the project. Full-year production from Terra Nova in 2002 combined with steady gains in Hibernia output and an anticipated start on the White Rose development will give the economy a boost this year and next. Moreover, recent developments have breathed new life into possible startup of the Voisey's Bay project. A decision to proceed would present upside risk to the forecast.

Newfoundland Starts



Source: CMHC. 2001-2002 forecast.

Oil industry expansion combined with growth in high-tech and other service-based industries will contribute to employment gains of around 1.0 per cent annually. Higher disposable incomes coupled with rising employment and low interest rates will maintain healthy housing demand, particularly in the **St. John's** region. The provincial government's decision to transfer 275 positions **outside St. John's** will provide a modest boost to housing demand in other urban centres, but rural areas will see few housing starts given the effects of population losses and fisheries restructuring.

In Detail

Single Starts: Starts should remain relatively flat over the next two year as gains in urban centres are offset by weakness in rural areas. Nevertheless, single starts will still be well above the average of the last half of the 1990s. A harsh winter impeded activity early this year, forcing builders to play catch up over the final three quarters of 2001.

Multiple Starts: The vacancy rate in St. John's fell in the past three years. Rates in most other urban centres also declined last year. Thanks to tighter markets and steadily rising demand from an expanding seniors population, rental construction is forecast to pick up. Multiple construction will also be bolstered by demand from move-up buyers and seniors looking to purchase mid- to high-priced condominiums.

Resales: Despite the severe winter, home buyers remained active, as MLS sales have kept up with the record pace of last year. Improving weather will stimulate more listings and sustain sales this year. Realtors on the province's west coast are now expected to join the MLS system this year lifting sales slightly higher than previously forecast.

Prices: Average MLS prices will continue to set records, with modest gains reflecting strong demand and a continuing shift towards sales of higher priced homes.

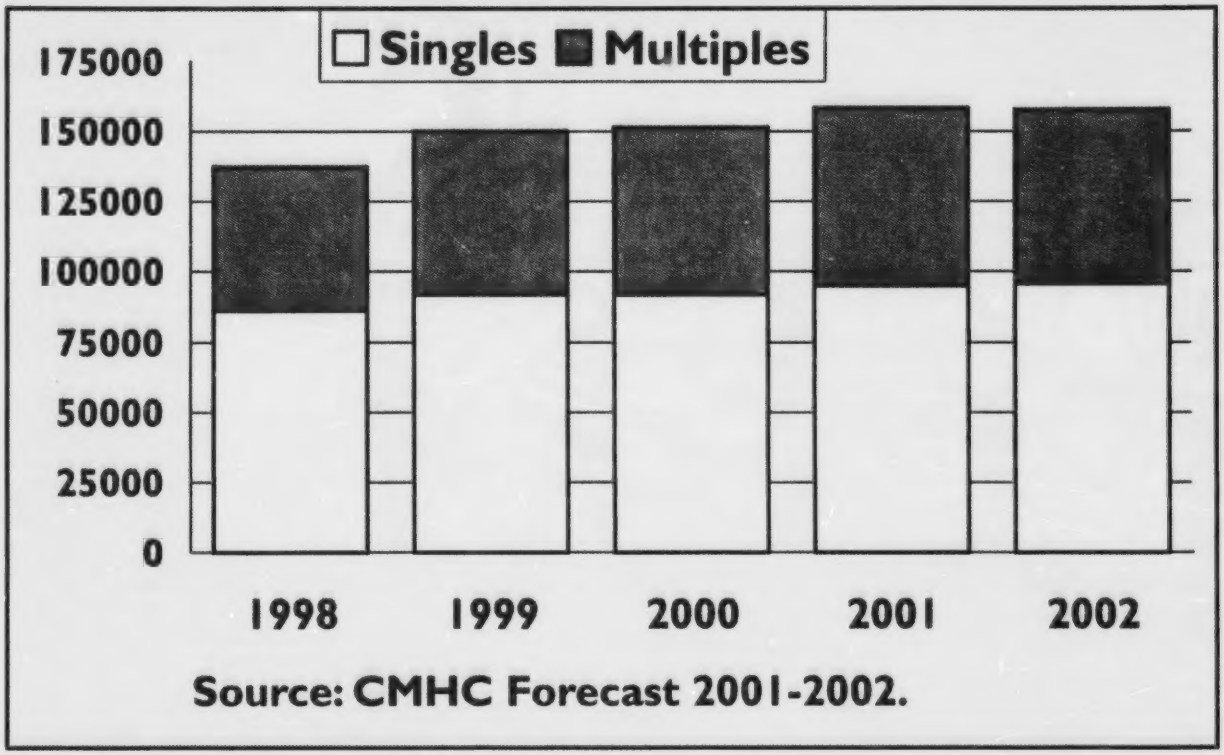
Spotlight on the RESALE MARKET

The resale market, as measured by MLS sales, posted its fifth straight increase in 2000, setting records in each of the past two years. MLS prices also posted a record for the second year in a row, as fewer listings and sustained strength in move-up activity pushed the average price up 5.5 per cent.

The growth in sales since 1995 largely reflects strong economic recovery in the St. John's region. Healthy job growth and immigration associated with the expanding oil and high-tech industries have been the major drivers behind the prolonged upturn.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Canada Starts



Source: CMHC Forecast 2001-2002.

Total Housing Starts
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	2034	1696	1450	1371	1459	1550	1575
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	6.2	1.6
PEI	554	470	524	616	710	675	670
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-4.9	-0.7
NS	4059	3813	3137	4250	4432	4000	4000
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-9.7	0.0
NB	2722	2702	2447	2776	3079	3035	2975
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	-1.4	-2.0
QUE	23220	25896	23138	25742	24695	26200	26500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	6.1	1.1
ONT	43062	54072	53830	67235	71521	76000	74000
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	6.3	-2.6
MAN	2318	2612	2895	3133	2560	2635	2900
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	2.9	10.1
SASK	2438	2757	2965	3089	2513	2850	3000
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	13.4	5.3
ALTA	16665	23671	27122	25447	26266	26150	25775
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	-0.4	-1.4
BC	27641	29351	19931	16309	14418	15500	16300
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	7.5	5.2
CAN	124713	147040	137439	149968	151653	*158600	*157700
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	4.6	-0.6

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Newfoundland

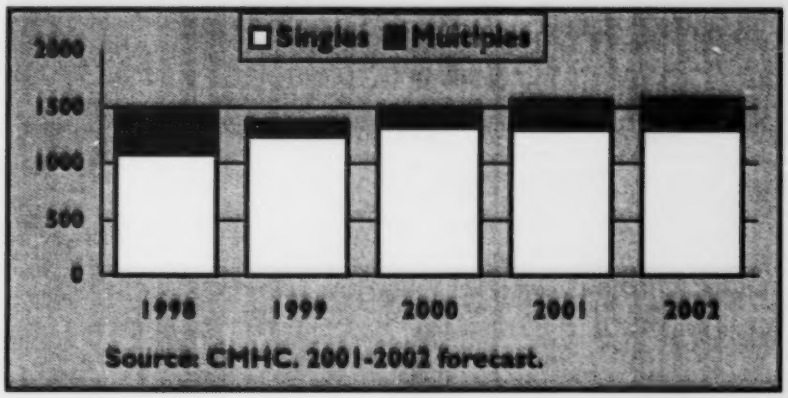
Overview

Income growth and increased oil production support economic and housing expansion.

With oil production continuing to increase and disposable incomes forecast to rise at healthy rates, the outlook for the economy remains positive.

Delays and cost overruns on Terra Nova will benefit local labour markets in 2001 as workers stay on to complete the project. Full-year production from Terra Nova in 2002 combined with steady gains in Hibernia output and an anticipated start on the White Rose development will give the economy a boost this year and next. Moreover, recent developments have breathed new life into possible startup of the Voisey's Bay project. A decision to proceed would present upside risk to the forecast.

Newfoundland Starts



Source: CMHC, 2001-2002 forecast.

Oil industry expansion combined with growth in high-tech and other service-based industries will contribute to employment gains of around 1.0 per cent annually. Higher disposable incomes coupled with rising employment and low interest rates will maintain healthy housing demand, particularly in the **St. John's** region. The provincial government's decision to transfer 275 positions **outside St. John's** will provide a modest boost to housing demand in other urban centres, but rural areas will see few housing starts given the effects of population losses and fisheries restructuring.

In Detail

Single Starts: Starts should remain relatively flat over the next two year as gains in urban centres are offset by weakness in rural areas. Nevertheless, single starts will still be well above the average of the last half of the 1990s. A harsh winter impeded activity early this year, forcing builders to play catch up over the final three quarters of 2001.

Multiple Starts: The vacancy rate in St. John's fell in the past three years. Rates in most other urban centres also declined last year. Thanks to tighter markets and steadily rising demand from an expanding seniors population, rental construction is forecast to pick up. Multiple construction will also be bolstered by demand from move-up buyers and seniors looking to purchase mid- to high-priced condominiums.

Resales: Despite the severe winter, home buyers remained active, as MLS sales have kept up with the record pace of last year. Improving weather will stimulate more listings and sustain sales this year. Realtors on the province's west coast are now expected to join the MLS system this year lifting sales slightly higher than previously forecast.

Prices: Average MLS prices will continue to set records, with modest gains reflecting strong demand and a continuing shift towards sales of higher priced homes.

Spotlight on the RESALE MARKET

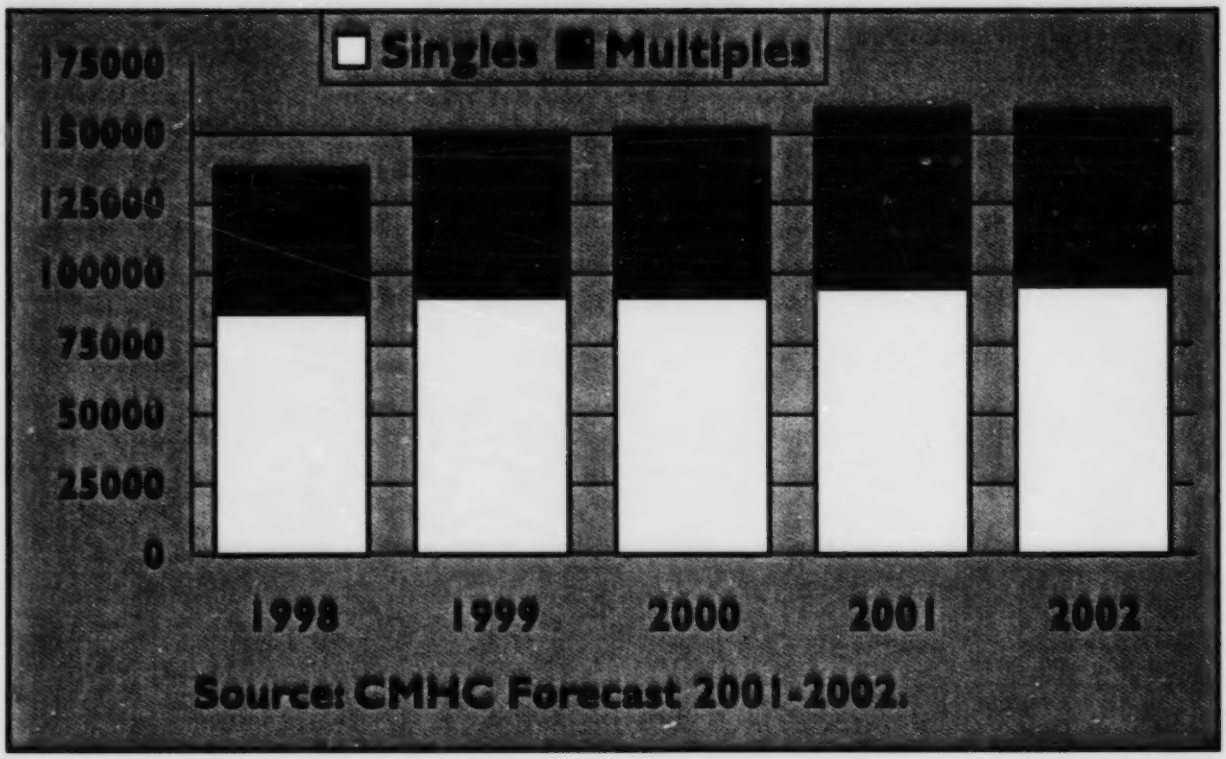
The resale market, as measured by MLS sales, posted its fifth straight increase in 2000, setting records in each of the past two years. MLS prices also posted a record for the second year in a row, as fewer listings and sustained strength in move-up activity pushed the average price up 5.5 per cent.

The growth in sales since 1995 largely reflects strong economic recovery in the St. John's region. Healthy job growth and immigration associated with the expanding oil and high-tech industries have been the major drivers behind the prolonged upturn.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

41 45

Canada Starts



Total Housing Starts
(units and annual per cent change)

	1998	1999	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	2034	1696	1450	1371	1459	1550	1575
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	6.2	1.6
PEI	554	470	524	616	710	675	670
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-4.9	-0.7
NS	4059	3813	3137	4250	4432	4000	4000
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-9.7	0.0
NB	2722	2702	2447	2776	3079	3035	2975
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	-1.4	-2.0
QUE	23220	25896	23138	25742	24695	26200	26500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	6.1	1.1
ONT	43062	54072	53830	67235	71521	76000	74000
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	6.3	-2.6
MAN	2318	2612	2895	3133	2560	2635	2900
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	2.9	10.1
SASK	2438	2757	2965	3089	2513	2850	3000
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	13.4	5.3
ALTA	16665	23671	27122	25447	26266	26150	25775
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	-0.4	-1.4
BC	27641	29351	19931	16309	14418	15500	16300
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	7.5	5.2
CAN	124713	147040	137439	149968	151653	*158600	*157700
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	4.6	-0.6

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Single-detached Starts
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	1395	1220	1086	1233	1315	1300	1300
%	19.7	-12.5	-11.0	13.5	6.7	-1.1	0.0
PEI	430	374	387	472	614	555	535
%	18.1	-13.0	3.5	22.0	30.1	-9.6	-3.6
NS	3278	2939	2257	3345	2856	2825	2925
%	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-14.6	-1.1	3.5
NB	2173	2125	1989	2201	2442	2335	2405
%	26.2	-2.2	-6.4	10.7	10.9	-4.4	3.0
QUE	14818	16073	14685	15798	15349	16000	16100
%	10.4	8.5	-8.6	7.6	-2.8	4.2	0.6
ONT	27019	35401	32737	39421	41087	42700	42000
%	34.3	31.0	-7.5	20.4	4.2	3.9	-1.6
MAN	1875	2019	2368	2231	2348	2265	2400
%	19.9	7.7	17.3	-5.8	5.2	-3.5	6.0
SASK	1612	1954	2154	2070	1890	2000	2000
%	20.2	21.2	10.2	-3.9	-8.7	5.8	0.0
ALTA	12949	18170	20077	16688	16835	17500	17700
%	28.3	40.3	10.5	-16.9	0.9	4.0	1.1
BC	12447	12911	8691	8731	7448	7700	8100
%	7.5	3.7	-32.7	0.5	-14.7	3.4	5.2
CAN	77996	93186	86431	92190	92184	*95200	*95500
%	21.1	19.5	-7.2	6.7	-0.0	3.3	0.3

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Starts
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	639	476	364	138	144	250	275
%	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	4.3	73.6	10.0
PEI	124	96	137	144	96	120	135
%	113.8	-22.6	42.7	5.1	-33.3	25.0	12.5
NS	781	874	880	905	1576	1175	1075
%	-30.8	11.9	0.7	2.8	74.1	-25.4	-8.5
NB	549	577	458	575	637	700	570
%	-5.0	5.1	-20.6	25.5	10.8	9.9	-18.6
QUE	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
%	-0.7	16.9	-13.9	17.6	-6.0	9.1	2.0
ONT	16043	18671	21093	27814	30434	33300	32000
%	2.2	16.4	13.0	31.9	9.4	9.4	-3.9
MAN	443	593	527	902	212	370	500
%	11.0	33.9	-11.1	71.2	-76.5	74.5	35.1
SASK	826	803	811	1019	623	850	1000
%	128.8	-2.8	1.0	25.6	-38.9	36.4	17.6
ALTA	3716	5501	7045	8759	9431	8650	8075
%	-2.5	48.0	28.1	24.3	7.7	-8.3	-6.6
BC	15194	16440	11240	7578	6970	7800	8200
%	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-8.0	11.9	5.1
CAN	46717	53854	51008	57778	59469	*63400	*62200
%	0.4	15.3	-5.3	13.3	2.9	6.6	-1.9

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Type

		1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NF	Semi-detached	141	158	163	50	44	40	50
	Row	40	18	20	9	23	60	50
	Apartment	458	300	181	79	77	150	175
	Total	639	476	364	138	144	250	275
PEI	Semi-detached	10	12	28	32	46	40	25
	Row	68	43	10	31	21	10	10
	Apartment	46	41	99	81	29	70	100
	Total	124	96	137	144	96	120	135
NS	Semi-detached	447	303	290	218	266	225	225
	Row	59	58	89	29	17	25	50
	Apartment	275	513	501	658	1293	925	800
	Total	781	874	880	905	1576	1175	1075
NB	Semi-detached	138	106	106	134	113	50	110
	Row	92	132	89	94	26	65	60
	Apartment	319	339	263	347	498	585	400
	Total	549	577	458	575	637	700	570
QC	Semi-detached	2384	2767	1930	1586	1291	1250	1250
	Row	1094	1433	1074	1184	858	850	850
	Apartment	4924	5623	5449	7174	7197	8100	8300
	Total	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
ON	Semi-detached	3348	4299	4575	6445	7167	7600	7700
	Row	8124	9964	10073	10425	10846	10600	10800
	Apartment	4571	4408	6445	10944	12421	15100	13500
	Total	16043	18671	21093	27814	30434	33300	32000
MAN	Semi-detached	126	143	131	90	52	70	90
	Row	113	96	81	151	63	95	130
	Apartment	204	354	315	661	97	205	280
	Total	443	593	527	902	212	370	500
SK	Semi-detached	134	160	174	155	148	150	200
	Row	193	352	222	104	173	200	200
	Apartment	499	291	415	760	302	500	600
	Total	826	803	811	1019	623	850	1000
ALB	Semi-detached	1049	1458	1428	1570	1518	1500	1525
	Row	1203	1691	1512	1424	1545	1200	1300
	Apartment	1464	2352	4105	5765	6368	5950	5250
	Total	3716	5501	7045	8759	9431	8650	8075
B.C.	Semi-detached	1528	1979	1218	816	885	1000	1050
	Row	3364	3469	2117	1444	1675	1700	1750
	Apartment	10302	10992	7905	5318	4410	5100	5400
	Total	15194	16440	11240	7578	6970	7800	8200
CAN	Semi-detached	9305	11385	10043	11096	11530	*11900	*12200
	Row	14350	17256	15287	14895	15247	*14800	*15200
	Apartment	23062	25213	25678	31787	32692	*36700	*34800
	Total	46717	53854	51008	57778	59469	*63400	*62200

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
* Total does not add due to rounding.

Multiple Housing Starts by Area and Tenure

		Centres 10,000 population and over							
		Rental/Co-op Private	Rental/Co-op Assisted	Total Rental	Condo	Other*	Total 10,000+	Other Areas	All Areas Total
NFLD	2000	0	0	0	15	101	116	28	144
	2001	140	0	140	60	40	240	10	250
	2002	150	0	150	85	30	265	10	275
PEI	2000	62	0	62	0	10	72	24	96
	2001	80	0	80	0	10	90	20	110
	2002	65	0	65	40	10	115	20	135
NS	2000	809	0	809	371	150	1330	246	1576
	2001	675	0	675	300	75	1050	125	1175
	2002	600	0	600	200	100	900	175	1075
NB	2000	354	0	354	41	180	575	62	637
	2001	480	0	480	80	90	650	50	700
	2002	350	0	350	60	110	520	50	570
QUE	2000	3721	0	3721	3697	1432	8850	496	9346
	2001	4200	0	4200	4000	1300	9500	700	10200
	2002	4650	0	4650	3750	1300	9700	700	10400
ONT	2000	2045	0	2045	13176	15157	30378	56	30434
	2001	3350	0	3350	15300	14500	33150	150	33300
	2002	3375	0	3375	14000	14500	31875	125	32000
MAN	2000	91	0	91	36	14	141	71	212
	2001	155	0	155	110	15	280	90	370
	2002	225	0	225	140	20	385	115	500
SASK	2000	26	0	26	471	78	575	48	623
	2001	75	0	75	600	100	775	75	850
	2002	90	0	90	700	120	910	90	1000
ALTA	2000	1255	0	1255	6141	888	8284	1147	9431
	2001	800	0	800	5975	700	7475	1175	8650
	2002	750	0	750	5600	650	7000	1075	8075
BC	2000	1055	524	1579	3978	809	6366	604	6970
	2001	1450	600	2050	4325	925	7300	500	7800
	2002	1500	800	2300	4400	950	7650	550	8200
CAN	2000	9418	524	9942	27926	18819	56687	2782	59469
	2001	11405	600	12005	30750	17755	60510	2895	**63400
	2002	11755	800	12555	28975	17790	59320	2910	**62200

Source: CMHC Forecast 2001-2002.
* Includes homeowner and unclassified units.
** Total does not add due to rounding.

MLS Total Residential Sales
(units and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	2005	2170	2288	2437	2593	2675	2700
%	21.1	8.2	5.4	6.5	6.4	3.2	0.9
PEI	750	806	1125	1184	1206	1200	1150
%	57.6	7.5	39.6	5.2	1.9	-0.5	-4.2
NS	8372	7567	8052	8827	8429	8000	8100
%	19.3	-9.6	6.4	9.6	-4.5	-5.1	1.2
NB	4023	3941	3908	4080	4524	4500	4550
%	15.1	-2.0	-0.8	4.4	10.9	-0.5	1.1
QUE	39135	43463	45192	49792	53755	55300	55500
%	31.4	11.1	4.0	10.2	8.0	2.9	0.4
ONT	137921	140608	138463	148659	147036	151000	149000
%	31.4	1.9	-1.5	7.4	-1.1	2.7	-1.3
MAN	10965	11180	10762	11111	10612	11100	11100
%	12.5	2.0	-3.7	3.2	-4.5	4.6	0.0
SASK	8689	8346	8068	8053	7552	7500	7500
%	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-6.2	-0.7	0.0
ALTA	37485	43693	43383	42684	43311	44300	44300
%	28.8	16.6	-0.7	-1.6	1.5	2.3	0.0
BC	72182	68182	52910	58084	54179	55700	58000
%	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-6.7	2.8	4.1
CAN	321527	329956	314151	334911	333197	*341300	*341900
%	27.7	2.6	-4.8	6.6	-0.5	2.4	0.2

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

MLS Average Residential Price
(dollars and annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	93661	92226	91514	94359	99525	101000	102500
%	4.6	-1.5	-0.8	3.1	5.5	1.5	1.5
PEI	83922	86403	79577	82139	82883	84000	84500
%	13.7	3.0	-7.9	3.2	0.9	1.3	0.6
NS	93444	96693	97015	102628	110269	113000	115000
%	4.1	3.5	0.3	5.8	7.4	2.5	1.8
NB	84198	87204	86648	88072	91624	92500	94000
%	0.2	3.6	-0.6	1.6	4.0	1.0	1.6
QUE	98435	101715	103947	107501	111260	116500	121500
%	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.5	4.7	4.3
ONT	155662	164382	167115	174049	183870	192000	199000
%	0.7	5.6	1.7	4.1	5.6	4.4	3.6
MAN	85318	85404	86419	84525	87884	88900	89800
%	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.0	1.2	1.0
SASK	77478	83978	87577	91396	94047	99500	103500
%	5.0	8.4	4.3	4.4	2.9	5.8	4.0
ALTA	117673	124865	132905	139621	146258	150600	154500
%	2.5	6.1	6.4	5.1	4.8	3.0	2.6
BC	218687	220512	212045	215283	221371	227500	230000
%	-1.4	0.8	-3.8	1.5	2.8	2.8	1.1
CAN	150837	154644	152402	158126	164135	*170500	*175700
%	0.3	2.5	-1.4	3.8	3.8	3.9	3.0

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

Employment (annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	-3.7	1.2	2.6	5.5	-0.2	1.0	1.5
PEI	2.9	0.5	1.9	1.5	5.3	1.5	1.1
NS	0.2	1.6	3.8	2.4	2.7	1.2	1.3
NB	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.8	1.4	0.9
QUE	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.4	1.7	1.5
ONT	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	1.9	2.0
MAN	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.2	1.1	1.8
SASK	-0.4	2.7	1.3	0.8	1.0	0.8	1.1
ALTA	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	2.0	1.9
BC	1.6	2.6	0.1	1.9	2.2	1.8	2.0
CAN	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	1.7	1.8

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.

Unemployment Rate (per cent)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.3	15.6
PEI	14.8	15.4	13.9	14.4	12.0	11.5	11.3
NS	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	8.9	8.7
NB	11.6	12.7	12.2	10.2	10.0	9.7	9.6
QUE	11.9	11.4	10.3	9.3	8.4	8.3	8.0
ONT	9.0	8.4	7.2	6.3	5.7	6.2	6.6
MAN	7.2	6.5	5.5	5.6	4.9	5.0	4.8
SASK	6.6	5.9	5.8	6.1	5.2	4.9	4.8
ALTA	6.9	5.8	5.6	5.7	5.0	5.0	4.8
BC	8.7	8.4	8.8	8.3	7.2	7.2	7.2
CAN	9.6	9.1	8.3	7.6	6.8	7.0	7.0

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.

Real Gross Domestic Product (annual per cent change)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	-4.2	1.1	6.0	6.0	5.2	3.0	5.0
PEI	3.2	-1.9	3.0	3.2	4.0	2.7	2.5
NS	0.3	3.2	3.0	5.2	2.7	1.9	2.1
NB	1.3	0.4	4.0	4.2	3.9	2.0	2.5
QUE	1.4	3.3	3.0	4.7	4.2	2.7	3.0
ONT	1.1	4.9	4.1	6.1	5.7	3.1	3.3
MAN	3.0	3.4	2.9	3.0	3.5	2.5	2.8
SASK	1.9	5.2	2.4	1.1	3.0	2.3	2.5
ALTA	2.4	7.5	3.7	2.5	6.5	4.1	3.5
BC	2.8	3.3	0.9	2.1	3.4	2.5	2.0
CAN	1.5	4.4	3.3	4.5	4.7	2.7	3.0

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 2000, CMHC Forecast 2001-2002.
(E) Estimate (for provinces only). (F) Forecast.

Total Net Migration* (persons)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (F)	2002 (F)
NFLD	-7934	-8414	-7752	-2245	-3341	-2250	-2000
PEI	595	-232	56	916	403	750	550
NS	1599	527	302	2990	990	750	500
NB	-620	-1223	-2169	1293	866	1000	700
QUE	5422	-1981	475	4333	3486	1800	1000
ONT	84158	93877	70991	97202	123772	135000	133000
MAN	-1476	-4179	-1333	1757	752	-580	380
SASK	-588	-1473	507	-4599	-7350	-4140	-2000
ALTA	24722	40645	48882	23019	30121	23300	17700
BC	67505	44614	7703	21356	17892	27000	33000
CAN**	173383	162161	117662	146022	167591	182630	182830

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
(F) Forecast.
* Sum of interprovincial migration, international migration, and non-permanent residents.
** Excludes Yukon, Northwest Territories, and Nunavut.

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index, annual % chg.	MLS sales	MLS single-detached average price	*	Rental vacancy rate, structures of 3 units +
Victoria	2000	872	531	-4.3	4508	251398		1.8
	2001(F)	945	550	-1.5	4835	255000		1.4
	2002(F)	990	560	1.5	4950	257500		1.0
Vancouver	2000	8203	3132	-1.0	20401	378130		1.4
	2001(F)	9000	3200	1.0	21600	390000		1.2
	2002(F)	9450	3350	2.0	22400	394000		1.0
Edmonton	2000	6228	4072	2.1	14189	124203	A	1.4
	2001(F)	6350	4150	3.0	14250	129000	A	1.5
	2002(F)	6400	4250	3.0	14150	133500	A	1.8
Calgary	2000	11093	6749	2.4	19828	176305	A	1.3
	2001(F)	10000	6600	2.5	19700	183000	A	1.8
	2002(F)	9600	6500	2.3	19600	190000	A	1.8
Saskatoon	2000	968	602	2.0	2758	112567	A	1.4
	2001(F)	1150	700	2.0	2700	118000	A	1.5
	2002(F)	1100	700	2.5	2800	121500	A	2.0
Regina	2000	615	459	2.6	2612	94518	A	1.4
	2001(F)	700	500	3.5	2500	97000	A	2.0
	2002(F)	700	600	3.5	2600	99000	A	2.4
Winnipeg	2000	1317	1210	2.8	9465	88553	A	2.0
	2001(F)	1475	1225	2.5	9660	89800	A	1.5
	2002(F)	1600	1275	2.5	9660	90850	A	1.5
Thunder Bay	2000	154	141	-1.3	1279	109811	A	5.8
	2001(F)	300	190	-0.5	1305	110909	A	4.0
	2002(F)	310	200	0.9	1344	112018	A	3.0
Sudbury	2000	173	169	-1.3	1825	109262	A	7.7
	2001(F)	206	180	-0.5	1900	109500	A	7.5
	2002(F)	221	190	0.9	1900	109750	A	7.0
Windsor	2000	2,382	1,748	0.7	4616	137453		1.9
	2001(F)	2,145	1,600	1.0	4550	137450		1.8
	2002(F)	2,100	1,650	1.0	4640	138825		2.0
London	2000	1713	1198	2.9	6505	134594		2.2
	2001(F)	1,800	1,140	2.2	6450	137000		1.9
	2002(F)	1,730	1,100	1.5	6300	138500		1.5
Kitchener	2000	3,509	2,261	4.0	4567	157386	A	0.7
	2001(F)	4,126	2,400	4.4	4575	165500	A	0.8
	2002(F)	4,231	2,450	4.0	4600	172500	A	1.2
St. Catharines-Niagara	2000	1,230	962	4.2	5405	130900		2.6
	2001(F)	4,451	1,000	1.0	5150	134450		2.3
	2002(F)	4,361	1,025	1.5	5275	137825		2.0
Hamilton	2000	3,108	1,884	2.5	10374	164168	A	1.7
	2001(F)	3,225	1,925	2.8	10450	168275	A	1.3
	2002(F)	3,510	1,975	3.3	10541	174150	A	1.4
Toronto	2000	38,982	17,119	2.7	58343	243255	A	0.6
	2001(F)	42,000	18,000	2.8	60000	253000	A	0.7
	2002(F)	39,000	16,500	1.7	58000	262000	A	0.8

Local Market Indicators

Census Metropolitan Area		Total housing starts	Single-detached housing starts	New housing price index annual % chg.	MLS sales	MLS single-detached average price	*	Rental vacancy rate Structures of 3 units +
Oshawa	2000	2,874	2,152	n.a.	4401	164416		1.7
	2001(F)	2,950	2,200	n.a.	4300	170000		1.6
	2002(F)	2,600	2,100	n.a.	4200	175000		1.4
Ottawa	2000	5,786	3,494	7.3	12692	188752		0.2
	2001(F)	6,689	3,741	9.4	13820	202886		0.3
	2002(F)	7,186	3,916	5.9	14745	216682		0.5
Hull	2000	1224	768	n.a.	3230	91000	S	1.4
	2001(F)	1350	1075	n.a.	3000	94000	S	1.2
	2002(F)	1400	1030	n.a.	2850	96000	S	1.5
Montréal	2000	12766	6800	3.7	29555	132632	A	1.5
	2001(F)	14000	6950	5	31000	140750	A	1
	2002(F)	14000	6900	5	31200	150000	A	1
Trois-Rivières	2000	337	225	n.a.	860	78000		6.8
	2001(F)	410	230	n.a.	855	79500		6.2
	2002(F)	400	230	n.a.	855	80500		6.0
Sherbrooke	2000	515	283	n.a.	1114	91300	A	4.7
	2001(F)	560	320	n.a.	1200	92800	A	3.5
	2002(F)	600	270	n.a.	1150	92800	A	3.0
Québec	2000	2275	1262	2.1	6254	88996		1.6
	2001(F)	2350	1370	2.0	6450	91500		1
	2002(F)	2450	1375	2.2	6275	94000		1
Chicoutimi-Jonquière	2000	296	203	n.a.	785	82331	S	4.4
	2001(F)	325	215	n.a.	725	84250	S	4.2
	2002(F)	330	215	n.a.	700	86750	S	4.6
Saint John	2000	346	309	-0.3	1383	94511	A	3.4
	2001(F)	345	300	0.5	1450	92000	A	4.3
	2002(F)	365	310	0.2	1400	93000	A	4.6
Halifax	2000	2661	1373	3.3	5610	128003	A	3.6
	2001(F)	2325	1450	3.0	5475	127250	A	4.2
	2002(F)	2225	1575	2.5	5550	126500	A	4.5
St. John's	2000	935	825	2.2	2453	100763	A	3.8
	2001(F)	1000	825	2	2550	102000	A	3
	2002(F)	1025	800	2	2550	103000	A	3
Charlottetown	2000	318	264	1.8	497	103435	A	2.6
	2001(F)	340	260	1.7	480	105000	A	2.4
	2002(F)	345	240	1.7	470	106000	A	3.6
ALL METRO AREAS	2000	110880	60195	2.2	235509			1.6
	2001(F)	120517	62296	2.9	240930			1.3
	2002(F)	118229	61286	2.5	240705			1.3

*** Notes:**

A: Average MLS price for all dwelling types

S: Singles and semi-detached units

Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Local real estate boards, Statistics Canada, CMHC Forecast 2001-2002.
n.a.: data not available

Major Housing Indicators
Seasonally Adjusted Annual Rates
(levels and quarterly per cent change)

	99:Q2	99:Q3	99:Q4	00:Q1	00:Q2	00:Q3	00:Q4	01:Q1
New housing								
Building permits, units, thousands	157.3	162.9	169.3	153.6	144.9	159.7	150.0	..
%	6.3	3.6	3.9	-9.3	-5.6	10.2	-6.1	..
Housing starts, total, thousands	148.7	147.0	156.4	160.5	141.8	156.6	154.2	163.0
%	2.0	-1.1	6.4	2.6	-11.7	10.4	-1.5	5.7
Housing starts, singles, thousands	91.5	93.3	95.8	100.4	89.8	92.1	91.5	98.3
%	5.9	2.0	2.7	4.8	-10.6	2.6	-0.7	7.4
Housing starts, multiples, thousands	57.2	53.7	60.6	60.1	52.0	64.5	62.7	64.7
%	-3.7	-6.1	12.8	-0.8	-13.5	24.0	-2.8	3.2
Housing completions, total, thousands	132.1	139.3	146.4	150.9	145.2	149.4	138.9	..
%	-10.1	5.4	5.1	3.1	-3.8	2.9	-7.0	..
New house price index, 1992=100	100.7	101.1	101.7	102.2	103.0	103.5	104.2	..
%	0.4	0.5	0.6	0.5	0.7	0.6	0.7	..
Existing housing								
MLS resales, units, thousands	350.8	344.1	326.4	338.9	328.7	332.2	333.0	..
%	9.8	-1.9	-5.1	3.8	-3.0	1.0	0.2	..
MLS average resale price, $C thousands	158.3	159.3	160.0	162.4	163.4	164.4	166.4	..
%	2.4	0.7	0.4	1.5	0.6	0.6	1.2	..
Mortgage market								
Mortgages outstanding, $C billions	406.1	411.2	414.2	420.7	426.0	428.8	432.9	..
%	1.1	1.2	0.7	1.6	1.3	0.7	1.0	..
Mortgage approvals, $C billions	86.0	78.6	67.7	69.1	72.9	75.5	..	..
%	5.8	-8.5	-14.0	2.1	5.5	3.5	..	..
1-year mortgage rate, per cent*	6.45	6.97	7.35	7.63	8.03	7.90	7.83	7.10
5-year mortgage rate, per cent*	7.32	7.75	8.25	8.48	8.52	8.25	8.15	7.58
Residential investment**								
Total, $1992 billions	44.0	44.5	45.8	45.5	44.2	45.1	45.0	..
%	2.8	1.2	2.8	-0.6	-2.8	1.9	-0.1	..
New, $1992 billions	21.8	22.4	23.5	22.8	21.7	22.0	22.0	..
%	2.0	2.5	5.0	-2.7	-4.8	1.4	-0.3	..
Alterations, $1992 billions	14.4	14.2	14.8	15.1	15.1	15.3	15.3	..
%	1.5	-1.4	4.7	1.6	0.1	1.4	0.0	..
Transfer costs, $1992 billions	7.8	7.9	7.4	7.6	7.4	7.7	7.7	..
%	7.6	2.1	-6.4	1.8	-2.6	4.4	-0.2	..
Deflator, 1992=100	112.0	111.7	112.5	114.2	114.6	113.9	114.9	..
%	1.1	-0.3	0.7	1.5	0.4	-0.6	1.0	..

Sources: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada, Canadian Real Estate Association.
.. Data not available.
* All indicators are seasonally adjusted, except 1-year and 5-year mortgage rates.
** Residential investment includes outlays for new permanent housing, conversion costs, cost of alterations and improvements, supplementary costs, and transfer costs.

PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉDITION NATIONALE

Un marché encore vigoureux en 2001 et 2002

Aperçu

Les **mises en chantier** augmenteront cette année et se maintiendront l'an prochain. Même si l'économie nord-américaine accuse un ralentissement, la baisse des taux hypothécaires, la vigueur des marchés du travail, la croissance des revenus, la hausse de la migration et le renforcement des prix des logements continueront de stimuler la construction résidentielle en 2001.

Grâce à l'expansion de la demande dans plusieurs marchés, la vente de **logements existants** continuera d'atteindre des niveaux records; le marché de la revente connaîtra une forte croissance en 2001 et une légère hausse en 2002.

La hausse des **prix des logements existants** devrait demeurer soutenue cette année et, même si les hausses seront plus modérées en 2002, le marché restera ferme.

Détails en page 3.

Les régions À SURVEILLER

Alberta : Les mises en chantier continueront de se multiplier grâce à la vigueur des industries pétrolière et gazière (voir la page 10).

Ontario : Le secteur de l'habitation est demeuré fort devant l'incertitude économique (voir la page13).

Québec : Grâce à une solide performance économique et à la diminution du stock de logements existants, l'activité devrait s'intensifier dans le secteur de l'habitation au cours des deux prochaines années (voir la page 14).

Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez Ginette Godward à (613) 748-2006 pour les détails.

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel: Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Deuxième trimestre 2001

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

5 **RAPPORT SPÉCIAL : PRÉVISIONS À MOYEN TERME**

ARTICLES PROVINCIAUX
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation: votre référence pour la planification de vos affaires.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1-800-668-2642. À l'extérieur du Canada, le 1-613-748-2006, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : <**www.cmhc-schl.gc.ca**>

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, T.P.S. en sus
Un numéro 40 $, T.P.S. en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante:
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

«Multiple Listing Service (MLS™)» et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés.

ISSN 1488-6545

Numéro de produit 61502-2001-Q02

Dates de diffusion PDF

Troisième trimestre 2001 — 17 juillet
Quatrième trimestre — 17 octobre

Perspectives nationales

En détail

La construction de logements collectifs s'accélère cette année

Cette année, les mises en chantier de logements collectifs progresseront plus rapidement que celles de logements individuels. La construction d'immeubles d'appartements sera à l'origine de cette hausse; des gains importants seront enregistrés au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique. L'an prochain, la construction de collectifs se relâchera, mais elle restera supérieure aux niveaux atteints à la fin des années 1990.

Construction de collectifs : de nombreux points chauds

Terre-Neuve, l'Île-du-Prince-Édouard, le Manitoba et la Saskatchewan enregistreront une croissance à deux chiffres des mises en chantier de logements collectifs au cours des deux prochaines années. Le Nouveau-Brunswick, le Québec, l'Ontario, et la Colombie-Britannique connaîtront de fortes augmentations cette année, mais cette croissance s'essoufflera l'année prochaine ou pourrait être remplacée par une tendance à la baisse.

La construction de logements locatifs s'intensifie, mais celle de logements en copropriété fluctue

Les faibles taux d'inoccupation des logements locatifs contribueront à stimuler la construction résidentielle en 2001 et 2002, mais le nombre de mises en chantier restera relativement bas. La construction de logements en copropriété s'accélérera également cette année, pour ensuite fléchir l'année suivante, surtout à cause d'une baisse d'activité en Ontario.

Hausse des mises en chantier de logements individuels, sauf dans la région de l'Atlantique

La construction de logements individuels prendra de la vitesse cette année, puis se stabilisera l'an prochain. En 2001, la construction accusera une baisse dans toutes les provinces de l'Atlantique et au Manitoba, mais elle se relèvera partout ailleurs. Les mises en chantier augmenteront régulièrement en Colombie-Britannique, mais cette hausse ne compensera pas l'importante chute qui s'est produite l'an dernier. Après une forte croissance en 2001, la construction ralentira au Québec, en Ontario, en Saskatchewan et en Alberta.

Le nombre de reventes atteindra des records cette année

Malgré le faible nombre d'inscriptions dans certains marchés, la vigueur de la demande et la baisse des taux hypothécaires porteront les ventes de logements existants à des niveaux records pendant les deux prochaines années. Cette année, les ventes atteindront des niveaux sans précédent à Terre-Neuve, au Québec, en Ontario et en Alberta.

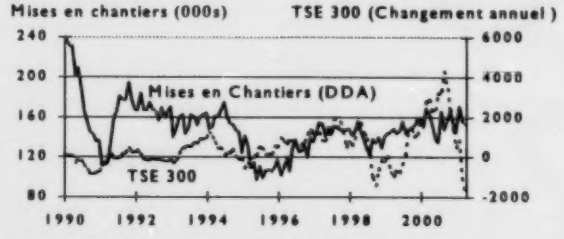
Hausse générale des prix en 2001 et en 2002

Les prix de revente grimperont dans toutes les provinces. On peut s'attendre à des hausses de prix supérieures au taux d'inflation au Québec, en Ontario, en Saskatchewan et en Alberta.

Regard sur les MARCHÉS BOURSIERS

Existe-t-il un lien entre les marchés boursiers et le marché de l'habitation?

Marché boursier et mises en chantier



Source: SCHL, Statistiques Canada.
DDA – données désaisonnalisées annualisées.

Depuis le sommet atteint à la toute fin de l'été dernier, l'indice TSE 300 a chuté plus de 30 %. Quel effet la perte de richesse liée à la chute des marchés boursiers pourrait-elle avoir sur le marché de l'habitation?

En fait, il est difficile d'établir un lien statistique entre la fluctuation des marchés boursiers et la construction résidentielle, probablement parce que la majeure partie des sommes investies par les ménages dans les marchés boursiers ne sont pas consacrées aux dépenses liées au logement. Les ménages qui investissent de l'argent à la bourse ont plutôt une vision à long terme de leurs investissements. Par conséquent, les perturbations des marchés boursiers risquent davantage d'avoir des effets indirects (par exemple, faire diminuer la confiance des consommateurs) que des répercussions directes liées à la perte de richesse.

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Points positifs

- ***Baisses des taux d'intérêt***
- ***Croissance de l'emploi et des revenus***
- ***Réduction des impôts***

À surveiller

- ***Ralentissement de l'économie***
- ***Migration vers l'Ontario et l'Alberta***

L'économie

Compte tenu du ralentissement de la croissance du PIB réel aux États-Unis, qui s'est chiffré à 1,0 % au quatrième trimestre de 2000 contre 2,2 % au troisième trimestre, et de l'essoufflement récent du secteur manufacturier, la situation de l'économie américaine demeure inquiétante à court terme. Au Canada, en revanche, l'économie a crû au rythme annuel de 3,2 % en janvier 2001, et de nombreux indicateurs demeurent élevés.

Malgré les données récentes indiquant une hausse du PIB, l'économie canadienne, et en particulier le secteur manufacturier, se ressent du ralentissement aux États-Unis. On devrait continuer d'observer une détérioration de l'économie dans les deux pays pendant tout le premier semestre de 2001, puis la croissance devrait reprendre vers la fin de l'année, en raison des taux d'intérêt peu élevés. Il est à prévoir que la croissance atteindra 3 % au Canada en 2002.

Taux hypothécaires

Les préoccupations au sujet du ralentissement économique ont remplacé les inquiétudes concernant l'inflation, ce qui a mené à un assouplissement des taux d'intérêt au Canada et aux États-Unis plus tôt cette année. Il est à prévoir que les taux hypothécaires diminueront davantage cette année et qu'ils demeureront bas l'an prochain. Jusqu'à la fin de 2002, les taux à un an devraient se situer entre 6,25 % et 7,25 %, les taux à trois ans, entre 6,5 % et 7,5 %, et les taux à cinq ans, entre 6,75 % et 7,75 %.

Consommateurs

Bien que les indices de la confiance des consommateurs aient légèrement reculé au cours du premier trimestre de 2001, les ventes au détail et les dépenses de consommation étaient toutes deux en progression à la fin de 2000, et elles devraient demeurer vigoureuses, compte tenu de la hausse du revenu disponible et des baisses d'impôt. La volatilité récente des marchés bousiers pourrait susciter quelques craintes, mais elle ne devrait pas refroidir exagérément l'enthousiasme des consommateurs.

Emploi et revenu

En 2000, le marché canadien du travail est demeuré dynamique. Des gains importants ont été réalisés au chapitre de l'emploi pendant le second semestre. En raison de l'effet de décalage, la forte création d'emplois des deux dernières années soutiendra la demande sur le marché de l'habitation.

Jusqu'à présent en 2001, des emplois ont été créés dans la plupart des secteurs de l'économie, bien qu'il s'agisse d'emplois à temps partiel dans la majorité des cas. En raison de l'affaiblissement de la croissance économique, on prévoit que le nombre d'emplois croîtra de 1,7 % cette année. En 2002, ce taux devrait monter légèrement pour se situer à 1,8 %. Les gains de productivité, qui témoignent de la solidité des investissements commerciaux, permettent de limiter les coûts de production unitaires et d'augmenter les salaires.

Grâce à la croissance dans l'emploi, à la hausse des salaires et aux réductions d'impôt, il est à prévoir que le revenu disponible des particuliers croîtra de façon soutenue cette année et l'an prochain. Le programme de baisses d'impôt sur cinq ans du gouvernement fédéral, qui entre en vigueur cette année, jouera un rôle positif à cet égard.

Migration

L'immigration a repris après avoir fléchi en 1998. Le solde net de l'immigration internationale s'est établi à plus de 161 000 arrivants en 2000, et l'on s'attend à ce que l'immigration demeure vigoureuse en 2001. Le nombre accru d'immigrants profitera surtout au secteur de la construction dans les quatre provinces les plus grandes. Comme les immigrants ont tendance à louer leur logement lorsqu'ils arrivent au pays, les marchés de l'habitation tireront également profit de l'afflux d'immigrants arrivés au début des années 1990 puisqu'un grand nombre d'entre eux voudront acheter un logement au cours des prochaines années.

En 2000, les migrants des autres provinces ont préféré s'établir en Alberta et en Ontario. Ces deux provinces devraient continuer d'attirer les migrants au cours des prochaines années, tandis que la Colombie-Britannique et le Québec devraient continuer de voir leur solde migratoire net interprovincial diminuer.

Contact: Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Commentaire	Incidence 2000	Incidence 2001
Taux hypothécaires	Recul cette année et demeurant bas l'an prochain.	👍	👍
Emploi	Les gains antérieurs continuent de stimuler la demande de logements. Hausses plus modestes en 2001et en 2002.	👍	👍
Revenus	En hausse grâce à la vitalité du marché du travail et aux réductions d'impôts.	👍	👍
Migration nette	Hausses en 2001 et 2002.	👍	👍
Formation des ménages	Elle devrait augmenter, en raison de l'amélioration de la migration nette et des gains enregistrés au chapitre de l'emploi et des revenus. Un nombre accru de particuliers et de familles ont maintenant les moyens de vivre indépendamment.	👍	👍
Confiance des consommateurs	Devrait demeurer élevée.	👍	👍
Prix des maisons	La hausse des prix stimule la construction, alors que l'abordabilité demeure élevée grâce aux hausses de revenu et à la baisse des taux hypothécaires.	👍	👍
Logements vacants	La faiblesse des stocks est de bon augure pour les constructeurs.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les bas taux d'inoccupation stimulent la construction de collectifs.	👍	👍
Coûts de construction	La hausse des coûts de la main-d'œuvre fera probablement contrepoids à la baisse des coûts des matériaux.	👎	👎
Profits	Augmentation anticipée des prix des logements supérieure à celle des coûts de main-d'oeuvre et de matériaux combinés.	👍	👍

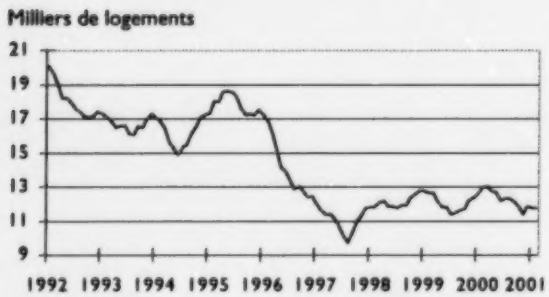
Contact: Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial : Prévisions à moyen terme

D'ici 2005, la construction de nouveaux logements profitera de la conjoncture économique favorable et d'immigration internationale soutenue. À court terme, la plupart des marchés provinciaux parviendront à traverser sans grande difficulté le ralentissement de l'économie.

En raison d'un arrêt de travail qui a perturbé le marché torontois à un moment critique au printemps, les mises en chantier ont déçu en 2000 par rapport aux attentes motivées par le contexte très favorable de l'économie. Ainsi, 151 653 (+1,1 %) logements ont été mis en chantier au Canada en 2000.

Logements neufs inoccupés



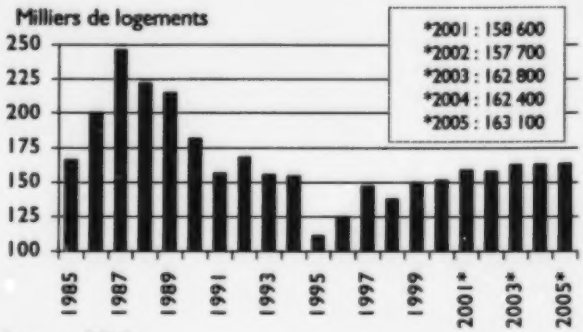
Source : SCHL

En 2001, les marchés du logement demeureront dynamiques en raison de la faiblesse des inventaires de logements neufs et du très faible niveau d'inoccupation des logements locatifs dans la majorité des régions métropolitaines. En dépit du ralentissement de la croissance économique américaine, la demande de logement est suffisamment forte au Canada pour que le secteur de la construction résidentielle enregistre une croissance cette année. En fait, le marché du logement n'a rarement été aussi bien préparé à absorber un choc économique, avec la baisse des taux hypothécaires et le revenu des ménages toujours en hausse sous l'impulsion des réductions d'impôts.

Les grands indicateurs

Quelques inquiétudes subsistent pour 2002, alors que l'effet d'une réduction de la cadence de la création d'emploi en 2001 se fera sentir sur les mises en chantier, notamment en Ontario. Nos prévisions des mises en chantier s'appuient sur une reprise rapide de la croissance économique en Amérique du nord dès 2002. La croissance du PIB canadien devrait redevenir supérieure ou égale à 3,0 % à partir de 2002. Après le présent ralentissement économique, le taux de chômage devrait reprendre sa descente et atteindre environ 6,7 % en 2005. La croissance de l'emploi s'accélérera suite au creux de 1,7 % atteint cette année pour culminer à un rythme de 2,2 % en 2005.

Mises en chantier totales, Canada

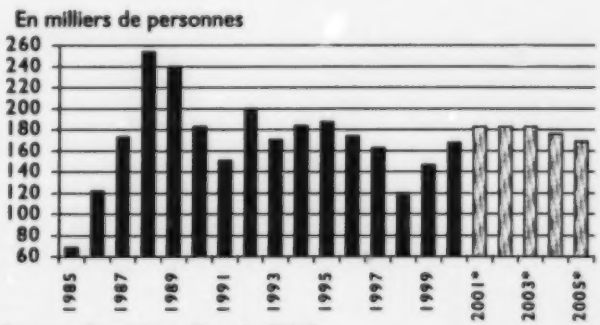


Source : SCHL
* Prévisions.

Haut niveau d'immigration

Nos prévisions des mises en chantier se basent aussi sur le maintien à un niveau élevé du solde migratoire international. Avec le relèvement des cibles d'immigration à 235 000 personnes annuellement et les pénuries de main-d'oeuvre ayant cours dans plusieurs secteurs d'activité, l'immigration occupera un rôle central dans la demande de logement au cours des prochaines années. L'Ontario et dans une moindre mesure la Colombie-Britannique, le Québec et l'Alberta, les principales destinations des migrants internationaux, y verront un stimulant pour leurs marchés du logement. La migration totale nette devrait osciller entre 165 000 et 185 000 personnes d'ici 2005.

Migration totale nette, Canada



Source : Statistique Canada, SCHL.
* Prévisions.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Détails régionaux

La vigueur de la construction résidentielle à l'échelle provinciale ne sera pas synchronisée au cours des cinq prochaines années au Canada. La croissance attendue d'ici 2002 sera surtout attribuable à l'Ontario qui devrait accueillir un large contingent de migrants nationaux et internationaux. La Colombie-Britannique prendra le relais à mesure que la santé économique de ses débouchés d'exportation traditionnels se rétablira

Terre-Neuve

Malgré la croissance rapide de l'économie grâce au développement de l'industrie pétrolière, le marché du travail demeure faible et bon nombre de Terre-neuviens continueront de quitter la province au cours des prochaines années. Par contre, les grands projets énergétiques devraient finir par stabiliser la demande de logement à un bon niveau.

Île-du-Prince-Édouard

Comme dans les autres provinces de l'Atlantique, l'Île-du-Prince-Édouard devra faire face au cours des prochaines années au vieillissement de sa population. Le phénomène sera d'autant plus perceptible que la province accueille un nombre important de retraités en provenance des autres provinces. Le stock de logements de l'Île ne répond pas aux besoins de ces groupes en croissance, alors que l'on s'attend à une forte demande pour les appartements et les maisons en rangée.

Nouvelle-Écosse

La construction résidentielle sera stable en Nouvelle-Écosse au cours des deux prochaines années, avant de croître à nouveau à partir de 2003 sous l'effet de la hausse prévue du revenu disponible des ménages et du développement de nouvelles ressources énergétiques.

Nouveau-Brunswick

Les retombées du développement des gazoducs devrait bientôt prendre le relais d'une série de grands chantiers qui s'achèvent dans la province. Celle-ci fait toujours face au défi de l'émigration de ses jeunes qui est compensée par l'arrivée de ménages âgés de plus de 45 ans dont les besoins en logements constituent autant de possibilités pour l'industrie de la province.

Québec

L'économie québécoise demeurera dynamique en raison d'une structure industrielle de plus en plus diversifiée. À court terme, le faible niveau des inventaires limitera les effets du ralentissement de l'économie américaine. Les mises en chantier devraient croître jusqu'en 2003 avant de se replier en raison d'un niveau de formation de ménages en baisse.

Ontario

Le pouvoir d'attraction de l'Ontario sur les immigrants et la robustesse de son économie lui permettront d'enregistrer plus de 70 000 mises en chantier par année d'ici 2005. Les différents scénarios d'immigration internationale retenus pour les projections démographiques de l'Ontario au cours des 5 prochaines années indiquent que la formation de ménages se situera dans une fourchette allant de 60 000 dans le cas d'un scénario faible et de 85 000 dans le cas d'un scénario fort. Un apport migratoire international près du niveau actuel permettrait la création de 74000 ménages par an.

Manitoba

L'économie diversifée du Manitoba et un solde migratoire légèrement négatif, mais stable, permettra à la province d'enregistrer un niveau de mises en chantier tout près de la barre des 3000 unités par an d'ici 2005.

Mises en chantier totales, Canada et provinces

	1999	2000	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*
Terre-Neuve	1 371	1 459	1 550	1 575	1 550	1 575	1 600
Île-du-Prince-Édouard	616	710	675	670	625	650	700
Nouvelle-Écosse	4 250	4 432	4 000	4 000	4 250	4 500	4 650
Nouveau-Brunswick	2 776	3 079	3 035	2 975	2 850	3 000	2 800
Québec	25 742	24 695	26 200	26 500	26 700	26 300	26 000
Ontario	67 235	71 521	76 000	74 000	77 000	75 000	73 000
Manitoba	3 133	2 560	2 635	2 900	2 700	2 780	2 800
Saskatchewan	3 089	2 513	2 850	3 000	2 750	2 850	2 850
Alberta	25 447	26 266	26 150	25 775	25 400	25 750	25 700
Colombie-Britannique	16 309	14 418	15 500	16 300	19 000	20 000	23 000
Canada	149 968	151 653	*158 600	*157 700	*162 800	*162 400	*163 100

*** Prévisions. Le total a été arrondi.**

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Malgré une croissance plus lente que la moyenne canadienne, l'économie de la Saskatchewan continuera de créer des emplois au cours des prochaines années et par le fait même réduira son déficit migratoire à l'endroit des autres provinces. Par conséquent, les mises en chantier continueront d'osciller autour de 3 000 unités au cours des cinq prochaines années.

Alberta

Forte d'une croissance économique moyenne de 3,5 % d'ici 2005 et comptant sur l'expansion de son secteur pétrolier, l'Alberta continuera d'attirer un grand contingent de migrants nationaux et internationaux. Une fiscalité compétitive et un marché du travail dynamique favoriseront aussi la croissance économique et la formation de ménages ce qui se traduira au cours des prochaines années par une demande de logements robuste.

Colombie-Britannique

La reprise de la construction résidentielle sera lente en Colombie-Britannique. La province doit composer avec des flux migratoires interprovinciaux neutres ou légèrement défavorables qui s'expliquent en partie par la relativité du dynamisme économique de la province avec ses deux principales concurrentes : l'Alberta et l'Ontario. D'ici 2005, le développement des centres de villégiature et les créneaux tels que le logement pour aînés et les propriétés haut de gamme possèdent les plus forts potentiels de croissance, alors que les marchés des régions-ressources demeureront faibles.

Risques associés aux prévisions

Le principal risque associé à la performance des marchés de l'habitation au Canada se situe dans la vitesse à laquelle l'économie américaine croîtra au cours des 5 prochaines années. Bien qu'une reprise rapide de l'économie américaine est anticipée, si elle devait stagner durant une période plus longue que prévue, l'économie canadienne et les marchés de l'habitation finiraient par être affectés de façon plus significative. Voici d'autres éléments qui pourraient assombrir les conditions sur les marchés du logement au Canada :

- **Migration internationale plus faible que prévu.** Un solde migratoire plus faible affecterait à la baisse les mises en chantier en Colombie-Britannique et en Ontario.
- **Choc pétrolier.** Une nouvelle hausse soutenue des prix du pétrole se répercuterait dans les coûts de production, sur l'inflation et l'économie de l'Ontario et du Québec en particulier, alors qu'au contraire Terre-neuve et l'Alberta y trouveraient leur compte étant des exportateurs pétroliers.
- **Conflits de travail.** Tel qu'observé en 1998 et en 2000, des arrêts de travail ponctuels sont possibles et ont un impact important sur les prévisions annuelles, sans toutefois affecter la demande à plus long terme.
- **Querelles commerciales avec les États-Unis.** Les modalités du commerce sur le bois d'oeuvre avec les États-Unis pourraient affecter à la fois le prix des matériaux employés dans la construction résidentielle et la vitalité économique de nombreuses régions-ressources au Canada. L'impact de mesures de rétorsion possibles sur le bois canadien de la part des États-unis serait toutefois limité à certaines régions-ressources.

Une répétition du boom de la fin des années 1980 n'est pas anticipée

Le volume de mises en chantier annuel ne reviendra pas aux niveaux enregistrés lors de la fin des années 1980, lors du sommet du cycle économique précédent. Les participants du marché devraient considérer une performance d'environ 160 000 mises en chantier par année comme une bonne performance compte tenu des tendances démographiques et de construction résidentielle:

- La fin des années 1980 fut celle de l'arrivée massive des jeunes baby-boomers sur le marché immobilier, avec pour conséquence une formation importante de nouveaux ménages. À l'opposé, la période 1996-2001 fut caractérisée par une baisse annuelle de près de 40 000 ménages âgés de 25 à 34 ans. Pour la période 2001-2006, il y aura peu de nouveaux ménages dans ce groupe d'âge clé.
- La fin des années 1980 fut aussi caractérisée par une croissance importante de l'immigration internationale au Canada. Alors qu'une moyenne de 135 000 immigrants furent admis au Canada entre 1973 et 1984, ce niveau a bondi à 208 000 personnes en moyenne entre 1987 et 1993, année où le sommet de 255 000 a été atteint. L'immigration devrait se situer près de la borne supérieure des cibles, soit environ 235,000 immigrants par an.
- Le marché de l'habitation n'accumule plus d'inventaire comme ce fut le cas durant la période 1987-1992. À défaut de créer un nombre élevé de mises en chantiers, cette gestion de l'offre plus serrée permettra de mieux composer avec les fluctuations reliées aux cycles économiques.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

41 41

Colombie-Britannique

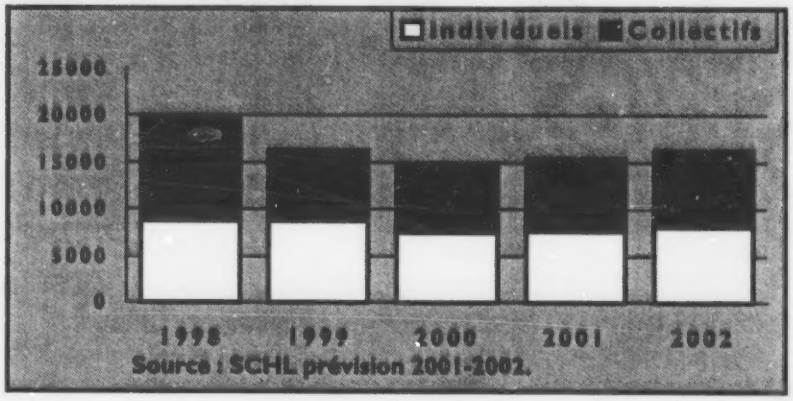
Aperçu

Modeste reprise prévue en 2001

Les mises en chantier vont progresser en C.-B., car les conditions du marché commencent à se redresser, et la demande augmente. Encouragés par la baisse des taux hypothécaires, un nombre accru d'accédants chercheront à acheter une propriété. Nous nous attendons à ce que les promoteurs répondent à cette demande en offrant davantage de maisons d'accédants destinées aux jeunes couples.

Même si la plupart des acheteurs potentiels préfèrent les maisons individuelles, ceux qui veulent habiter en ville devront probablement opter pour un logement collectif, car le prix des maisons individuelles situées dans les centres urbains dépasse celui que peuvent se permettre la plupart des accédants à la propriété. L'intérêt grandissant des consommateurs pour les logements en copropriété entraînera une reprise sur le marché des collectifs d'habitation. En outre, les promoteurs se montrent actuellement plus intéressés par la construction de logements locatifs.

Mises en chantier



La demande de logements neufs, de grande qualité, se maintiendra. Il s'agit de logements luxueux qui se vendent habituellement 500 000$ ou plus. Pour ce qui est des copropriétés, les marchés les plus vigoureux se trouvent dans les quartiers de **Vancouver** et de **Victoria** situés au bord de l'eau. Les quartiers de West Vancouver et de North Vancouver ainsi que l'ouest de la ville de Vancouver sont les marchés préférés pour les maisons individuelles hors série. La ville de **Kelowna** continuera d'attirer les acheteurs de maisons haut de gamme situées près des terrains de golf. À **Whistler**, les copropriétés à temps partagé (trois mois par année) et les maisons individuelles de qualité supérieure, mises en vente à environ un million de dollars, jouiront d'une grande popularité sur le marché.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'accroître en 2001, car les promoteurs essaient de construire des maisons d'accédants plus abordables sur des terrains de 25 à 30 pieds, situés en banlieue. Les maisons haut de gamme et hors série jouiront d'une popularité accrue, car les baby-boomers veulent construire la maison de leurs rêves.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, les mises en chantier de logements collectifs commenceront aussi à augmenter, mais leur nombre est en baisse de plus de 50% par rapport au milieu des années 1990. La demande demeure faible pour les petits immeubles à ossature de bois, mais elle progresse pour les logements en copropriété situés dans des tours d'habitation et pour les maisons en rangée. Une reprise de la construction de logements locatifs contribuera à l'accroissement des mises en chantier de collectifs d'habitation.

Reventes: Au cours des deux prochaines années, le marché de la revente devrait tenir bon. L'augmentation des ventes sera attribuable aux accédants à la propriété qui profiteront de la faiblesse des taux hypothécaires. La demande provenant d'autres groupes, comme les baby-boomers, les acheteurs de maisons à un cran supérieur et les nouveaux immigrants, demeurera relativement stable.

Prix: En 2001, les prix continueront de monter par suite de l'accroissement de la demande, de la diminution des taux d'inoccupation et de la chute des taux hypothécaires. De légères hausses du prix moyen des maisons existantes feront en sorte que la C.-B. demeure la région du pays où le coût de la vie est le plus cher.

Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation des logements locatifs a chuté de plus de 50 % dans la plupart des quartiers des principaux centres urbains de la C.-B. Vancouver et Kelowna sont les deux marchés les plus serrés de la province et, dans certains sous-marchés, il y a peu de logements locatifs disponibles.

Les promoteurs indiquent que la forte demande de logements locatifs provient de deux sources : les jeunes ménages dont le soutien de famille est âgé de 18 à 30 ans et les ménages plus âgés dont le soutien de famille a 65 ans et plus.

Les logements locatifs neufs seront plus petits, mais ils offriront beaucoup de commodités et seront situés près des transports en commun. L'inclusion du branchement à Internet dans le loyer devrait devenir une pratique aussi courante que la fourniture d'un réfrigérateur ou d'une cuisinière.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Malgré une croissance plus lente que la moyenne canadienne, l'économie de la Saskatchewan continuera de créer des emplois au cours des prochaines années et par le fait même réduira son déficit migratoire à l'endroit des autres provinces. Par conséquent, les mises en chantier continueront d'osciller autour de 3 000 unités au cours des cinq prochaines années.

Alberta

Forte d'une croissance économique moyenne de 3,5 % d'ici 2005 et comptant sur l'expansion de son secteur pétrolier, l'Alberta continuera d'attirer un grand contingent de migrants nationaux et internationaux. Une fiscalité compétitive et un marché du travail dynamique favoriseront aussi la croissance économique et la formation de ménages ce qui se traduira au cours des prochaines années par une demande de logements robuste.

Colombie-Britannique

La reprise de la construction résidentielle sera lente en Colombie-Britannique. La province doit composer avec des flux migratoires interprovinciaux neutres ou légèrement défavorables qui s'expliquent en partie par la relativité du dynamisme économique de la province avec ses deux principales concurrentes : l'Alberta et l'Ontario. D'ici 2005, le développement des centres de villégiature et les créneaux tels que le logement pour aînés et les propriétés haut de gamme possèdent les plus forts potentiels de croissance, alors que les marchés des régions-ressources demeureront faibles.

Risques associés aux prévisions

Le principal risque associé à la performance des marchés de l'habitation au Canada se situe dans la vitesse à laquelle l'économie américaine croîtra au cours des 5 prochaines années. Bien qu'une reprise rapide de l'économie américaine est anticipée, si elle devait stagner durant une période plus longue que prévue, l'économie canadienne et les marchés de l'habitation finiraient par être affectés de façon plus significative. Voici d'autres éléments qui pourraient assombrir les conditions sur les marchés du logement au Canada :

- **Migration internationale plus faible que prévu.** Un solde migratoire plus faible affecterait à la baisse les mises en chantier en Colombie-Britannique et en Ontario.
- **Choc pétrolier.** Une nouvelle hausse soutenue des prix du pétrole se répercuterait dans les coûts de production, sur l'inflation et l'économie de l'Ontario et du Québec en particulier, alors qu'au contraire Terre-neuve et l'Alberta y trouveraient leur compte étant des exportateurs pétroliers.
- **Conflits de travail.** Tel qu'observé en 1998 et en 2000, des arrêts de travail ponctuels sont possibles et ont un impact important sur les prévisions annuelles, sans toutefois affecter la demande à plus long terme.
- **Querelles commerciales avec les États-Unis.** Les modalités du commerce sur le bois d'oeuvre avec les États-Unis pourraient affecter à la fois le prix des matériaux employés dans la construction résidentielle et la vitalité économique de nombreuses régions-ressources au Canada. L'impact de mesures de rétorsion possibles sur le bois canadien de la part des États-unis serait toutefois limité à certaines régions-ressources.

Une répétition du boom de la fin des années 1980 n'est pas anticipée

Le volume de mises en chantier annuel ne reviendra pas aux niveaux enregistrés lors de la fin des années 1980, lors du sommet du cycle économique précédent. Les participants du marché devraient considérer une performance d'environ 160 000 mises en chantier par année comme une bonne performance compte tenu des tendances démographiques et de construction résidentielle:

- La fin des années 1980 fut celle de l'arrivée massive des jeunes baby-boomers sur le marché immobilier, avec pour conséquence une formation importante de nouveaux ménages. À l'opposé, la période 1996-2001 fut caractérisée par une baisse annuelle de près de 40 000 ménages âgés de 25 à 34 ans. Pour la période 2001-2006, il y aura peu de nouveaux ménages dans ce groupe d'âge clé.
- La fin des années 1980 fut aussi caractérisée par une croissance importante de l'immigration internationale au Canada. Alors qu'une moyenne de 135 000 immigrants furent admis au Canada entre 1973 et 1984, ce niveau a bondi à 208 000 personnes en moyenne entre 1987 et 1993, année où le sommet de 255 000 a été atteint. L'immigration devrait se situer près de la borne supérieure des cibles, soit environ 235,000 immigrants par an.
- Le marché de l'habitation n'accumule plus d'inventaire comme ce fut le cas durant la période 1987-1992. À défaut de créer un nombre élevé de mises en chantiers, cette gestion de l'offre plus serrée permettra de mieux composer avec les fluctuations reliées aux cycles économiques.

Contact: Philippe Le Goff (613) 748-2933 plegoff@cmhc-schl.gc.ca

111 F1

Colombie-Britannique

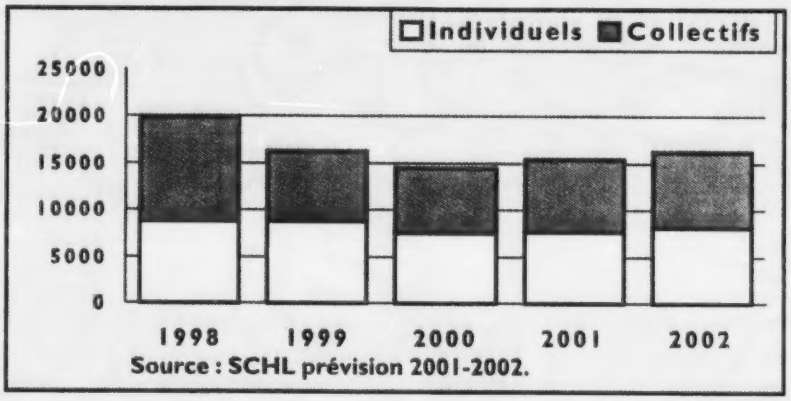
Aperçu

Modeste reprise prévue en 2001

Les mises en chantier vont progresser en C.-B., car les conditions du marché commencent à se redresser, et la demande augmente. Encouragés par la baisse des taux hypothécaires, un nombre accru d'accédants chercheront à acheter une propriété. Nous nous attendons à ce que les promoteurs répondent à cette demande en offrant davantage de maisons d'accédants destinées aux jeunes couples.

Même si la plupart des acheteurs potentiels préfèrent les maisons individuelles, ceux qui veulent habiter en ville devront probablement opter pour un logement collectif, car le prix des maisons individuelles situées dans les centres urbains dépasse celui que peuvent se permettre la plupart des accédants à la propriété. L'intérêt grandissant des consommateurs pour les logements en copropriété entraînera une reprise sur le marché des collectifs d'habitation. En outre, les promoteurs se montrent actuellement plus

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

intéressés par la construction de logements locatifs.

La demande de logements neufs, de grande qualité, se maintiendra. Il s'agit de logements luxueux qui se vendent habituellement 500 000$ ou plus. Pour ce qui est des copropriétés, les marchés les plus vigoureux se trouvent dans les quartiers de **Vancouver** et de **Victoria** situés au bord de l'eau. Les quartiers de West Vancouver et de North Vancouver ainsi que l'ouest de la ville de Vancouver sont les marchés préférés pour les maisons individuelles hors série. La ville de **Kelowna** continuera d'attirer les acheteurs de maisons haut de gamme situées près des terrains de golf. À **Whistler**, les copropriétés à temps partagé (trois mois par année) et les maisons individuelles de qualité supérieure, mises en vente à environ un million de dollars, jouiront d'une grande popularité sur le marché.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'accroître en 2001, car les promoteurs essaient de construire des maisons d'accédants plus abordables sur des terrains de 25 à 30 pieds, situés en banlieue. Les maisons haut de gamme et hors série jouiront d'une popularité accrue, car les baby-boomers veulent construire la maison de leurs rêves.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, les mises en chantier de logements collectifs commenceront aussi à augmenter, mais leur nombre est en baisse de plus de 50% par rapport au milieu des années 1990. La demande demeure faible pour les petits immeubles à ossature de bois, mais elle progresse pour les logements en copropriété situés dans des tours d'habitation et pour les maisons en rangée. Une reprise de la construction de logements locatifs contribuera à l'accroissement des mises en chantier de collectifs d'habitation.

Reventes: Au cours des deux prochaines années, le marché de la revente devrait tenir bon. L'augmentation des ventes sera attribuable aux accédants à la propriété qui profiteront de la faiblesse des taux hypothécaires. La demande provenant d'autres groupes, comme les baby-boomers, les acheteurs de maisons à un cran supérieur et les nouveaux immigrants, demeurera relativement stable.

Prix: En 2001, les prix continueront de monter par suite de l'accroissement de la demande, de la diminution des taux d'inoccupation et de la chute des taux hypothécaires. De légères hausses du prix moyen des maisons existantes feront en sorte que la C.-B. demeure la région du pays où le coût de la vie est le plus cher.

Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation des logements locatifs a chuté de plus de 50 % dans la plupart des quartiers des principaux centres urbains de la C.-B. Vancouver et Kelowna sont les deux marchés les plus serrés de la province et, dans certains sous-marchés, il y a peu de logements locatifs disponibles.

Les promoteurs indiquent que la forte demande de logements locatifs provient de deux sources : les jeunes ménages dont le soutien de famille est âgé de 18 à 30 ans et les ménages plus âgés dont le soutien de famille a 65 ans et plus.

Les logements locatifs neufs seront plus petits, mais ils offriront beaucoup de commodités et seront situés près des transports en commun. L'inclusion du branchement à Internet dans le loyer devrait devenir une pratique aussi courante que la fourniture d'un réfrigérateur ou d'une cuisinière.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

Le marché de l'habitation continue d'afficher une solide performance.

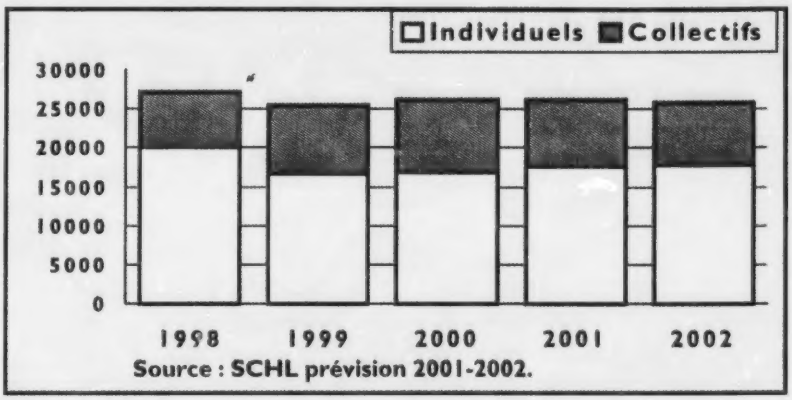
L'état du marché du travail constitue un indicateur important de la santé d'une économie. À l'heure actuelle, le marché du travail enregistre sa meilleure performance depuis presque 20 ans. Au cours du quatrième trimestre de 2000, le taux de chômage en Alberta était de 4,6 % en moyenne, soit plus de 2 points de pourcentage en deça de la moyenne nationale de 6,9 %.

Au cours des deux prochaines années, le marché du travail continuera de bénéficier de facteurs économiques favorables. En 2001 et en 2002, grâce à la fermeté des prix du pétrole et du gaz naturel, à l'accroissement des exportations de produits manufacturés et à la forte demande des consommateurs canadiens, la croissance économique se poursuivra à un rythme plus rapide que la moyenne nationale.

La vigueur du marché du travail en Alberta, par rapport aux autres provinces, continuera d'attirer des travailleurs venant d'autres régions du pays et du monde entier. On prévoit que plus de 40 000 personnes déménageront en Alberta d'ici la fin de 2002. La ville d'**Edmonton** et le **nord de l'Alberta** feront une lutte à **Calgary** pour attirer ces nouveaux arrivants.

Un marché du travail favorable, le maintien d'une forte migration, l'augmentation du revenu disponible par suite des réductions d'impôt et la baisse des taux hypothécaires contribueront au maintien de la demande de maisons neuves et existantes. Par conséquent, ces marchés afficheront une performance presque égale ou légèrement supérieure à celle des cinq dernières années. Approximativement les deux tiers des mises en chantier totales et 80 % des ventes de maisons existantes seront enregistrées à **Calgary** et à **Edmonton.**

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: À **Calgary** et à **Edmonton**, le nombre des mises en chantier demeurera presque le même qu'au cours des deux dernières années. La plupart des gains enregistrés dans le secteur des maisons individuelles se produiront à l'extérieur de ces deux villes.

Mises en chantier, logements collectifs: Un nombre croissant de consommateurs considèrent les logements collectifs comme une solution de rechange abordable par rapport aux maisons individuelles. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs ont représenté environ 35 % des mises en chantier totales en 2000, contre approximativement 22 % en 1996. La forte augmentation des mises en chantier a entraîné, cependant, un accroissement des logements inoccupés. Le nombre des mises en chantier de logements collectifs ne sera donc pas aussi élevé que l'an dernier, mais il dépassera la moyenne des cinq dernières années.

Reventes: La forte confiance des consommateurs, la baisse des taux hypothécaires et un choix accru d'inscriptions se traduiront par un nombre élevé de ventes. De plus, la demande provenant des accédants va progresser, car les propriétaires vont augmenter les loyers par suite de la hausse du prix de l'électricité et du gaz. Cette année, nous nous attendons à ce que les ventes de maisons existantes s'accroissent modérément et atteignent un nouveau record.

Prix: Au cours de l'année dernière, la plupart des marchés de la revente de la province, qui étaient favorables aux vendeurs, sont devenus équilibrés. Les hausses de prix devraient ralentir au cours des deux prochaines années. À **Calgary**, les maisons existantes continueront à se vendre en moyenne plus de 50 000 $ de plus qu'à **Edmonton**.

Regard sur les COPROPRIÉTÉS

Il semble que la hausse du prix des maisons individuelles n'ait pas atténué le désir des Albertains de posséder leur propre maison. Plutôt que de demeurer locataires, un nombre croissant de ménages choisissent la copropriété comme solution de rechange abordable.

En 1990, les mises en chantier de logements en copropriété représentaient environ 10 % du total des logements mis en chantier dans les villes. À la fin de la décennie, cette proportion atteignait près de 29 %. Au cours de cette période, la proportion des mises en chantier de logements locatifs s'est stabilisée à 5 % environ.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

Léger redressement prévu sur le marché de l'habitation.

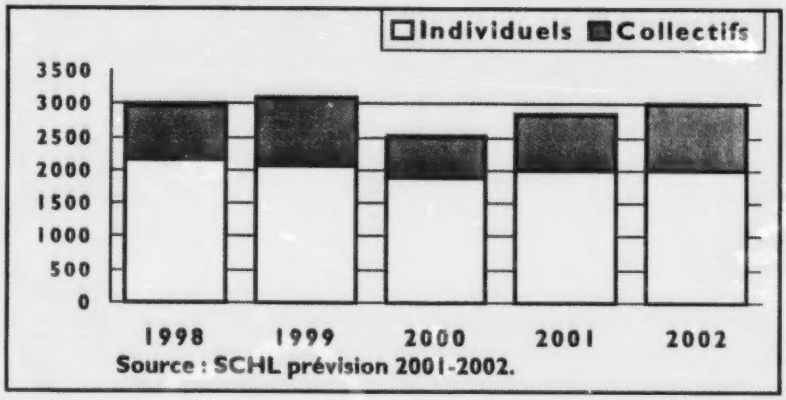
Le resserrement du marché du travail, la réduction des impôts et la baisse des taux d'intérêt auront un effet positif sur la confiance et les dépenses des consommateurs, et, par conséquent, le marché de l'habitation. Les perspectives économiques modéreront, cependant, la remontée des mises en chantier.

En 2000, le secteur de la fabrication a contribué à la prospérité économique. Les expéditions totales de produits manufacturés ont augmenté de près de 17 %, avec le marché américain responsable d'une part importante de la demande. En raison du ralentissement économique observé aux États-Unis, la demande de produits manufacturés va probablement modérer par rapport à la progression enregistrée en 2000, mais la faiblesse du dollar canadien devrait favoriser les exportations vers les États-Unis.

Il y a aussi la réduction possible des dépenses d'investissement qui laisse planer d'autres nuages noirs à l'horizon. L'enquête la plus récente sur les investissements dans les secteurs public et privé, menée par Statistique Canada, révèle qu'en Saskatchewan l'ensemble des dépenses en capital devrait fléchir d'environ 1 % en 2001.

En 2000, le nombre net des sortants a dépassé 7 000 personnes. Ces départs ont aggravé les pénuries de main-d'œuvre, entraîné une diminution des inscriptions dans les écoles, affaibli les marchés de la revente et provoqué une légère hausse du taux d'inoccupation provincial. Au cours des deux prochaines années, on continuera d'enregistrer une émigration nette, mais le nombre des départs devrait ralentir par rapport à l'an 2000.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le nombre des mises en chantier augmentera de 6 % en 2001 et se stabilisera en 2002. Certains constructeurs ciblent les accédants à la propriété et les autres ménages qui cherchent des logements plus abordables en leur offrant des maisons plus modestes et plus petites. Le coût moins élevé des terrains dans les villes-dortoirs situées près des grands centres permet également aux constructeurs d'offrir des maisons plus abordables qui plaisent à davantage d'acheteurs.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs sortira du niveau connu en 2000. La demande de copropriétés et de logements locatifs situés dans des résidences-services qui conviennent aux retraités est faible, mais elle progresse en raison du nombre croissant de ménages ayant l'âge de la retraite et cherchant une maison sans entretien.

Reventes: L'augmentation de l'émigration et l'instabilité du marché du travail ont entraîné une diminution des ventes de maisons existantes l'an dernier. De plus, les maisons neuves à bas prix offrent aux acheteurs une solution de rechange aux maisons existantes. Malgré tout, en 2001 et en 2002, la croissance soutenue de l'emploi et la hausse des loyers provoqueront le retour de conditions favorables aux vendeurs sur certains marchés de la revente, tandis que les autres seront équilibrés. Dans l'ensemble, les ventes de maisons existantes seront stables.

Prix: La pénurie persistante de maisons existantes de bonne qualité continuera de faire monter les prix, même si les augmentations ont été faibles au cours des dernières années. Nous nous attendons à ce que les vendeurs réduisent leurs exigences, car les acheteurs deviennent plus réfractaires aux hausses de prix , et nombre d'entre eux envisagent d'acheter une maison neuve.

Regard sur la MIGRATION

En 2000, la progression de l'émigration a eu des répercussions perceptibles sur le marché locatif et sur celui de la revente. Évaluée à 7 350, la perte nette de population a été la plus importante depuis 1992. Avant cela, la province avait enregistré des pertes nettes inférieures à 5 000 personnes en 1999 et une immigration nette d'un peu plus de 500 personnes en 1998.

Nous nous attendons à ce qu'un ralentissement de la croissance économique en Alberta et une stabilisation du marché de l'emploi en Saskatchewan entraînent une diminution de l'émigration. Le vieillissement de la population, qui devient moins mobile, contribuera également à améliorer la situation migratoire.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

Le marché de l'habitation continue d'afficher une solide performance.

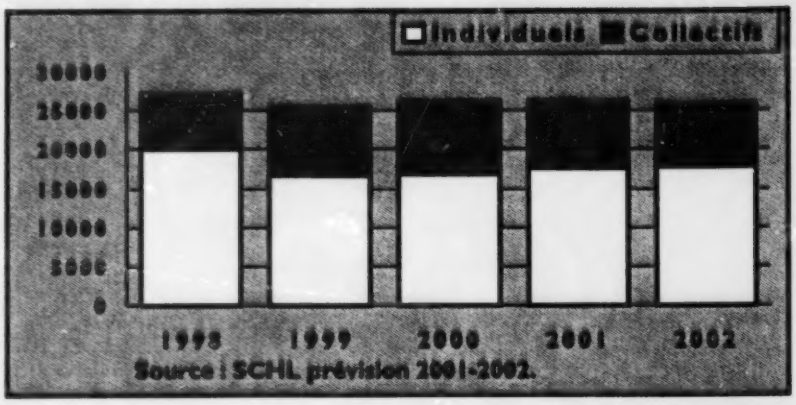
L'état du marché du travail constitue un indicateur important de la santé d'une économie. À l'heure actuelle, le marché du travail enregistre sa meilleure performance depuis presque 20 ans. Au cours du quatrième trimestre de 2000, le taux de chômage en Alberta était de 4,6 % en moyenne, soit plus de 2 points de pourcentage en deça de la moyenne nationale de 6,9 %.

Au cours des deux prochaines années, le marché du travail continuera de bénéficier de facteurs économiques favorables. En 2001 et en 2002, grâce à la fermeté des prix du pétrole et du gaz naturel, à l'accroissement des exportations de produits manufacturés et à la forte demande des consommateurs canadiens, la croissance économique se poursuivra à un rythme plus rapide que la moyenne nationale.

La vigueur du marché du travail en Alberta, par rapport aux autres provinces, continuera d'attirer des travailleurs venant d'autres régions du pays et du monde entier. On prévoit que plus de 40 000 personnes déménageront en Alberta d'ici la fin de 2002. La ville d'**Edmonton** et le **nord de l'Alberta** feront une lutte à **Calgary** pour attirer ces nouveaux arrivants.

Un marché du travail favorable, le maintien d'une forte migration, l'augmentation du revenu disponible par suite des réductions d'impôt et la baisse des taux hypothécaires contribueront au maintien de la demande de maisons neuves et existantes. Par conséquent, ces marchés afficheront une performance presque égale ou légèrement supérieure à celle des cinq dernières années. Approximativement les deux tiers des mises en chantier totales et 80 % des ventes de maisons existantes seront enregistrées à **Calgary** et à **Edmonton.**

Mises en chantier



En détail

Mises en chantier, logements individuels: À **Calgary** et à **Edmonton**, le nombre des mises en chantier demeurera presque le même qu'au cours des deux dernières années. La plupart des gains enregistrés dans le secteur des maisons individuelles se produiront à l'extérieur de ces deux villes.

Mises en chantier, logements collectifs: Un nombre croissant de consommateurs considèrent les logements collectifs comme une solution de rechange abordable par rapport aux maisons individuelles. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs ont représenté environ 35 % des mises en chantier totales en 2000, contre approximativement 22 % en 1996. La forte augmentation des mises en chantier a entraîné, cependant, un accroissement des logements inoccupés. Le nombre des mises en chantier de logements collectifs ne sera donc pas aussi élevé que l'an dernier, mais il dépassera la moyenne des cinq dernières années.

Reventes: La forte confiance des consommateurs, la baisse des taux hypothécaires et un choix accru d'inscriptions se traduiront par un nombre élevé de ventes. De plus, la demande provenant des accédants va progresser, car les propriétaires vont augmenter les loyers par suite de la hausse du prix de l'électricité et du gaz. Cette année, nous nous attendons à ce que les ventes de maisons existantes s'accroissent modérément et atteignent un nouveau record.

Prix: Au cours de l'année dernière, la plupart des marchés de la revente de la province, qui étaient favorables aux vendeurs, sont devenus équilibrés. Les hausses de prix devraient ralentir au cours des deux prochaines années. À **Calgary**, les maisons existantes continueront à se vendre en moyenne plus de 50 000 $ de plus qu'à **Edmonton**.

Regard sur les COPROPRIÉTÉS

Il semble que la hausse du prix des maisons individuelles n'ait pas atténué le désir des Albertains de posséder leur propre maison. Plutôt que de demeurer locataires, un nombre croissant de ménages choisissent la copropriété comme solution de rechange abordable.

En 1990, les mises en chantier de logements en copropriété représentaient environ 10 % du total des logements mis en chantier dans les villes. À la fin de la décennie, cette proportion atteignait près de 29 %. Au cours de cette période, la proportion des mises en chantier de logements locatifs s'est stabilisée à 5 % environ.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca
Richard Goatcher (780) 423-8729, rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

Léger redressement prévu sur le marché de l'habitation.

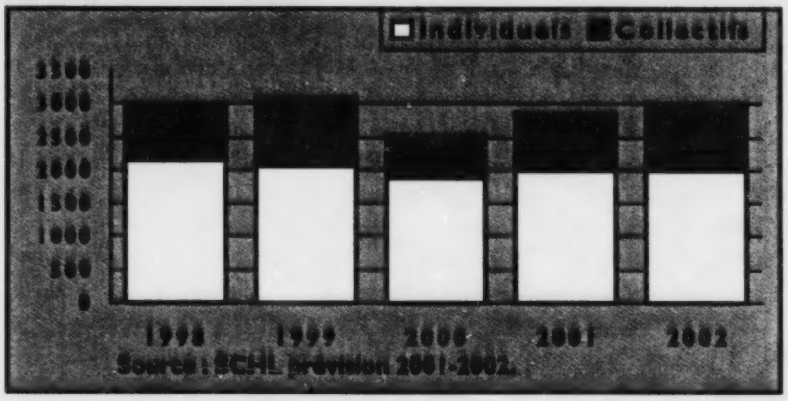
Le resserrement du marché du travail, la réduction des impôts et la baisse des taux d'intérêt auront un effet positif sur la confiance et les dépenses des consommateurs, et, par conséquent, le marché de l'habitation. Les perspectives économiques modéreront, cependant, la remontée des mises en chantier.

En 2000, le secteur de la fabrication a contribué à la prospérité économique. Les expéditions totales de produits manufacturés ont augmenté de près de 17 %, avec le marché américain responsable d'une part importante de la demande. En raison du ralentissement économique observé aux États-Unis, la demande de produits manufacturés va probablement modérer par rapport à la progression enregistrée en 2000, mais la faiblesse du dollar canadien devrait favoriser les exportations vers les États-Unis.

Il y a aussi la réduction possible des dépenses d'investissement qui laisse planer d'autres nuages noirs à l'horizon. L'enquête la plus récente sur les investissements dans les secteurs public et privé, menée par Statistique Canada, révèle qu'en Saskatchewan l'ensemble des dépenses en capital devrait fléchir d'environ 1 % en 2001.

En 2000, le nombre net des sortants a dépassé 7 000 personnes. Ces départs ont aggravé les pénuries de main-d'œuvre, entraîné une diminution des inscriptions dans les écoles, affaibli les marchés de la revente et provoqué une légère hausse du taux d'inoccupation provincial. Au cours des deux prochaines années, on continuera d'enregistrer une émigration nette, mais le nombre des départs devrait ralentir par rapport à l'an 2000.

Mises en chantier



En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le nombre des mises en chantier augmentera de 6 % en 2001 et se stabilisera en 2002. Certains constructeurs ciblent les accédants à la propriété et les autres ménages qui cherchent des logements plus abordables en leur offrant des maisons plus modestes et plus petites. Le coût moins élevé des terrains dans les villes-dortoirs situées près des grands centres permet également aux constructeurs d'offrir des maisons plus abordables qui plaisent à davantage d'acheteurs.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs sortira du niveau connu en 2000. La demande de copropriétés et de logements locatifs situés dans des résidences-services qui conviennent aux retraités est faible, mais elle progresse en raison du nombre croissant de ménages ayant l'âge de la retraite et cherchant une maison sans entretien.

Reventes: L'augmentation de l'émigration et l'instabilité du marché du travail ont entraîné une diminution des ventes de maisons existantes l'an dernier. De plus, les maisons neuves à bas prix offrent aux acheteurs une solution de rechange aux maisons existantes. Malgré tout, en 2001 et en 2002, la croissance soutenue de l'emploi et la hausse des loyers provoqueront le retour de conditions favorables aux vendeurs sur certains marchés de la revente, tandis que les autres seront équilibrés. Dans l'ensemble, les ventes de maisons existantes seront stables.

Prix: La pénurie persistante de maisons existantes de bonne qualité continuera de faire monter les prix, même si les augmentations ont été faibles au cours des dernières années. Nous nous attendons à ce que les vendeurs réduisent leurs exigences, car les acheteurs deviennent plus réfractaires aux hausses de prix , et nombre d'entre eux envisagent d'acheter une maison neuve.

Regard sur la MIGRATION

En 2000, la progression de l'émigration a eu des répercussions perceptibles sur le marché locatif et sur celui de la revente. Évaluée à 7 350, la perte nette de population a été la plus importante depuis 1992. Avant cela, la province avait enregistré des pertes nettes inférieures à 3 000 personnes en 1999 et une immigration nette d'un peu plus de 500 personnes en 1998.

Nous nous attendons à ce qu'[illegible] de la croissance économique en Alberta et de la [illegible] du marché de l'emploi en Saskatchewan entraînent une diminution de l'émigration. La stabilisation de la population, qui devient moins mobile, contribuera également à améliorer la situation migratoire.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

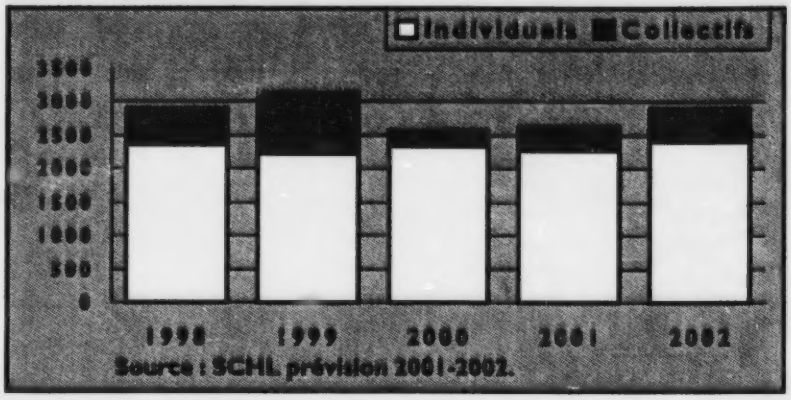
Aperçu

L'enjeu demeure le marché des maisons individuelles.

L'inquiétude causée par la baisse de l'activité économique aux États-Unis s'accentue, mais une économie diversifiée et la faible valeur du dollar canadien protégeront le Manitoba des répercussions du ralentissement économique observé chez nos voisins. Le taux de croissance économique tombera à environ 2,5 % cette année avant de remonter légèrement à 2,8 % approximativement en 2002.

La croissance soutenue de l'économie se traduira par des gains d'emploi et par un taux de chômage qui se stabilisera à près de 5 % ou à un niveau inférieur. Une pénurie de travailleurs qualifiés dans les industries clés exercera des pressions à la hausse sur les salaires. Les hausses de salaire qui s'ensuivront et l'abaissement des taux hypothécaires devraient avoir un effet bénéfique sur la demande de maisons neuves et existantes.

Mises en chantier



L'amélioration du solde migratoire constitue un autre facteur positif pour la demande de logements. Au cours des deux dernières années, les gains réalisés grâce à l'émigration internationale ont compensé les pertes découlant de la migration interprovinciale.

L'effet positif de la hausse des revenus, de la baisse des taux hypothécaires et de l'amélioration du solde migratoire se fera principalement sentir sur le marché des maisons individuelles. Étant donné l'accalmie actuelle dans le secteur de la construction de collectifs d'habitation, il est fort peu probable que les mises en chantier totales dépassent le chiffre de 3 000, un niveau qui n'a été atteint que trois fois au cours des dix dernières années.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La forte demande de maisons existantes continuera de se répercuter sur le marché du neuf. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles progresseront à un rythme semblable aux trois dernières années. Environ 55% de ces mises en chantier auront lieu à **Winnipeg**.

Mises en chantier, logements collectifs: Après avoir atteint, en 1999, leur plus haut niveau en dix ans, les mises en chantier de logements collectifs sont tombées en 2000. Elles connaîtront une légère reprise cette année et, en 2002, elles s'approcheront du niveau moyen des dix dernières années. La demande pour ce type d'habitations sera attribuable en grande partie au marché des locations viagères, qui gagnent en popularité parmi les personnes de 55 ans et plus.

Reventes: L'an dernier, les ventes S.I.A. ont diminué légèrement en raison du manque d'inscriptions. Même si la hausse des revenus et la baisse des taux hypothécaires devraient susciter un intérêt accru pour les propriétés existantes, de la part des accédants et des acheteurs de maisons à un cran supérieur, le manque persistant d'inscriptions fera en sorte que les ventes annuelles se maintiendront à 11 000 environ au cours des deux prochaines années.

Prix: De toutes les régions du pays, c'est au Manitoba que les propriétés existantes sont parmi les plus abordables. Comme l'offre de maisons à bas prix est suffisante, les hausses de prix ne dépasseront pas 1 % par année environ.

Regard sur les ACHETEURS À UN CRAN SUPÉRIEUR

Depuis 1997, le nombre des emplois a augmenté de 28 000 au Manitoba, tandis que le revenu disponible des particuliers a progressé de 12 %. L'accroissement des emplois et des revenus a stimulé la demande provenant des acheteurs à un cran supérieur.

En raison du choix limité sur le marché de la revente, de plus en plus d'acheteurs à un cran supérieur ont commencé à acheter des maisons neuves. En 1997, environ 30 % des maisons neuves vendues valaient de 150 000 $ à 200 000 $. En 2000, cette proportion a grimpé à près de 52 %.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

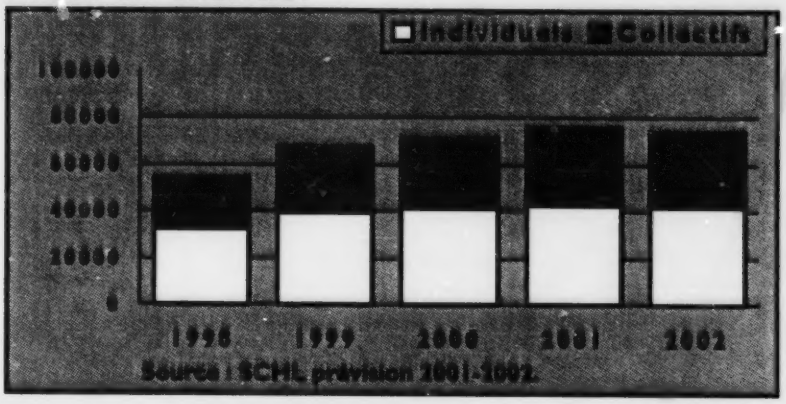
La demande de logements reste ferme

Le secteur de l'habitation fait preuve de dynamisme compte tenu de l'environnement économique incertain causé par l'instabilité du marché boursier et le marasme économique aux États-Unis. Jusqu'à présent cette année, la construction a progressé à un rythme élevé, et les mises en chantier se sont stabilisées près de leur plus haut niveau en 11 ans.

Après quatre années d'expansion rapide, l'économie de l'Ontario fait face à des turbulences. De nombreux indicateurs avancés relatifs à cette province se sont stabilisés à des niveaux élevés et sont descendus lentement au cours des derniers mois. Les perspectives de mises à pied dans l'industrie automobile et de diminution des exportations vers les États-Unis inquiètent les manufacturiers ontariens.

Le nombre des emplois a diminué en février et augmentera lentement jusqu'à ce que la faiblesse des taux d'intérêt et du dollar canadien finisse par stimuler la création d'emplois. Le ralentissement de la croissance de l'emploi se fera sentir avec un certain retard et persistera probablement l'an prochain.

Mises en chantier



L'immigration renforcera la demande de logements. L'an dernier, le solde migratoire a atteint un niveau inégalé depuis 1989. L'arrivée massive d'immigrants de l'étranger et d'autres parties du Canada se poursuivra. Habituellement, les immigrants ont besoin de temps pour s'installer et ils ont d'abord tendance à louer. La demande de logements de propriétaires-occupants atteint un point culminant plusieurs années après leur arrivée.

Le nombre des mises en chantier grimpera à 76 000 cette année avant de redescendre à 74 000 en 2002. Il avoisinera, mais n'égalera pas, le sommet atteint durant la phase d'expansion des années 1980. Parmi les causes, mentionnons l'instabilité économique et une population vieillissante qui, en plus d'être moins mobile, possède déjà une maison.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Généralement, les mises en chantier accusent un retard de trois à sept mois sur les ventes de maisons existantes. Comme celles-ci ont augmenté jusqu'à présent cette année, nous nous attendons à ce que les mises en chantier de maisons individuelles progressent aussi cette année avant de se stabiliser l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs: L'accroissement des mises en chantier de logements collectifs dépassera celui des maisons individuelles, ce qui est courant lorsque le prix des maisons monte. Les logements collectifs neufs constituent une solution de rechange abordable par rapport aux maisons individuelles. Les ventes de logements en copropriété ont été florissantes. La plupart des collectifs d'habitation mis en chantier contiendront des logements de propriétaires-occupants (maisons en rangée et appartements en copropriété).

Reventes: Des taux d'intérêt peu élevés, des charges de remboursement hypothécaire abordables et des marchés locatifs tendus inciteront un grand nombre d'accédants à la propriété à acheter. Les acheteurs de maisons à un cran supérieur demeureront actifs.

Prix: Nous prévoyons d'autres hausses des prix. Des rapports ventes-nouvelles inscriptions élevés signifient que les marchés de la revente sont tendus dans la plupart des régions de l'Ontario. Les majorations les plus importantes se produiront dans les marchés les plus tendus, soit **Ottawa, Kitchener, Oshawa** et **Toronto**. Les augmentations de prix seront faibles ou modérées, mais légèrement supérieures au taux d'inflation.

Regard sur OTTAWA

Le marché le plus actif de l'Ontario

À Ottawa, le marché de l'habitation donne peu de signes de ralentissement. Le taux d'inoccupation des logements locatifs est le plus bas du pays. Les constructeurs travaillent à pleine capacité juste pour satisfaire la demande de l'an dernier. Le marché de la revente est très tendu et, à la fin de l'an 2000, les ventes SIAD mensuelles étaient supérieures aux nouvelles inscriptions, ce qui est extrêmement rare. La hausse du prix des maisons et des loyers dépasse la moyenne nationale.

Malgré le réaménagement des effectifs dans le secteur de la haute technologie, l'année 2001 constituera une autre période de forte croissance de la construction et des ventes de maisons. Les constructeurs bâtiront plusieurs grands ensembles de logements en copropriété par suite de l'augmentation des ventes et du prix des appartements en copropriété.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

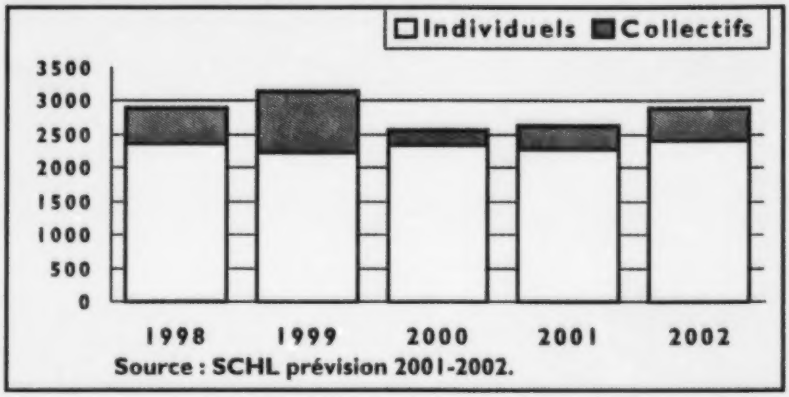
Aperçu

L'enjeu demeure le marché des maisons individuelles.

L'inquiétude causée par la baisse de l'activité économique aux États-Unis s'accentue, mais une économie diversifiée et la faible valeur du dollar canadien protégeront le Manitoba des répercussions du ralentissement économique observé chez nos voisins. Le taux de croissance économique tombera à environ 2,5 % cette année avant de remonter légèrement à 2,8 % approximativement en 2002.

La croissance soutenue de l'économie se traduira par des gains d'emploi et par un taux de chômage qui se stabilisera à près de 5 % ou à un niveau inférieur. Une pénurie de travailleurs qualifiés dans les industries clés exercera des pressions à la hausse sur les salaires. Les hausses de salaire qui s'ensuivront et l'abaissement des taux hypothécaires devraient avoir un effet bénéfique sur la demande de maisons neuves et existantes.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

L'amélioration du solde migratoire constitue un autre facteur positif pour la demande de logements. Au cours des deux dernières années, les gains réalisés grâce à l'émigration internationale ont compensé les pertes découlant de la migration interprovinciale.

L'effet positif de la hausse des revenus, de la baisse des taux hypothécaires et de l'amélioration du solde migratoire se fera principalement sentir sur le marché des maisons individuelles. Étant donné l'accalmie actuelle dans le secteur de la construction de collectifs d'habitation, il est fort peu probable que les mises en chantier totales dépassent le chiffre de 3 000, un niveau qui n'a été atteint que trois fois au cours des dix dernières années.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La forte demande de maisons existantes continuera de se répercuter sur le marché du neuf. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles progresseront à un rythme semblable aux trois dernières années. Environ 55% de ces mises en chantier auront lieu à **Winnipeg**.

Mises en chantier, logements collectifs: Après avoir atteint, en 1999, leur plus haut niveau en dix ans, les mises en chantier de logements collectifs sont tombées en 2000. Elles connaîtront une légère reprise cette année et, en 2002, elles s'approcheront du niveau moyen des dix dernières années. La demande pour ce type d'habitations sera attribuable en grande partie au marché des locations viagères, qui gagnent en popularité parmi les personnes de 55 ans et plus.

Reventes: L'an dernier, les ventes S.I.A. ont diminué légèrement en raison du manque d'inscriptions. Même si la hausse des revenus et la baisse des taux hypothécaires devraient susciter un intérêt accru pour les propriétés existantes, de la part des accédants et des acheteurs de maisons à un cran supérieur, le manque persistant d'inscriptions fera en sorte que les ventes annuelles se maintiendront à 11 000 environ au cours des deux prochaines années.

Prix: De toutes les régions du pays, c'est au Manitoba que les propriétés existantes sont parmi les plus abordables. Comme l'offre de maisons à bas prix est suffisante, les hausses de prix ne dépasseront pas 1 % par année environ.

Regard sur les ACHETEURS À UN CRAN SUPÉRIEUR

Depuis 1997, le nombre des emplois a augmenté de 28 000 au Manitoba, tandis que le revenu disponible des particuliers a progressé de 12 %. L'accroissement des emplois et des revenus a stimulé la demande provenant des acheteurs à un cran supérieur.

En raison du choix limité sur le marché de la revente, de plus en plus d'acheteurs à un cran supérieur ont commencé à acheter des maisons neuves. En 1997, environ 30 % des maisons neuves vendues valaient de 150 000 $ à 200 000 $. En 2000, cette proportion a grimpé à près de 52 %.

Contact: David Stansen (204) 983-5648, dstansen@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

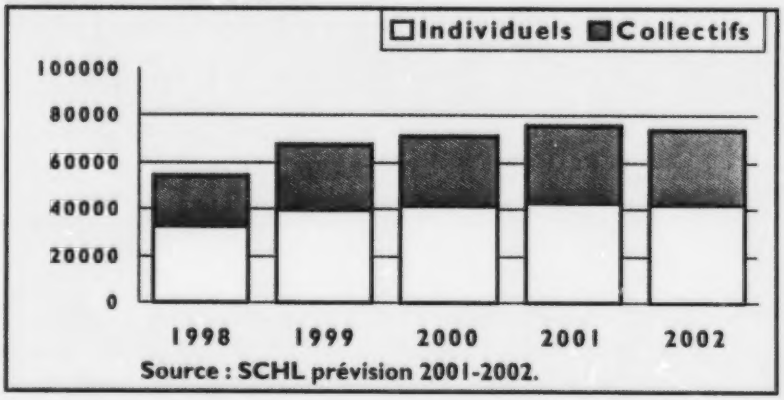
La demande de logements reste ferme

Le secteur de l'habitation fait preuve de dynamisme compte tenu de l'environnement économique incertain causé par l'instabilité du marché boursier et le marasme économique aux États-Unis. Jusqu'à présent cette année, la construction a progressé à un rythme élevé, et les mises en chantier se sont stabilisées près de leur plus haut niveau en 11 ans.

Après quatre années d'expansion rapide, l'économie de l'Ontario fait face à des turbulences. De nombreux indicateurs avancés relatifs à cette province se sont stabilisés à des niveaux élevés et sont descendus lentement au cours des derniers mois. Les perspectives de mises à pied dans l'industrie automobile et de diminution des exportations vers les États-Unis inquiètent les manufacturiers ontariens.

Le nombre des emplois a diminué en février et augmentera lentement jusqu'à ce que la faiblesse des taux d'intérêt et du dollar canadien finisse par stimuler la création d'emplois. Le ralentissement de la croissance de l'emploi se fera sentir avec un certain retard et persistera probablement l'an prochain.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

L'immigration renforcera la demande de logements. L'an dernier, le solde migratoire a atteint un niveau inégalé depuis 1989. L'arrivée massive d'immigrants de l'étranger et d'autres parties du Canada se poursuivra. Habituellement, les immigrants ont besoin de temps pour s'installer et ils ont d'abord tendance à louer. La demande de logements de propriétaires-occupants atteint un point culminant plusieurs années après leur arrivée.

Le nombre des mises en chantier grimpera à 76 000 cette année avant de redescendre à 74 000 en 2002. Il avoisinera, mais n'égalera pas, le sommet atteint durant la phase d'expansion des années 1980. Parmi les causes, mentionnons l'instabilité économique et une population vieillissante qui, en plus d'être moins mobile, possède déjà une maison.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Généralement, les mises en chantier accusent un retard de trois à sept mois sur les ventes de maisons existantes. Comme celles-ci ont augmenté jusqu'à présent cette année, nous nous attendons à ce que les mises en chantier de maisons individuelles progressent aussi cette année avant de se stabiliser l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs: L'accroissement des mises en chantier de logements collectifs dépassera celui des maisons individuelles, ce qui est courant lorsque le prix des maisons monte. Les logements collectifs neufs constituent une solution de rechange abordable par rapport aux maisons individuelles. Les ventes de logements en copropriété ont été florissantes. La plupart des collectifs d'habitation mis en chantier contiendront des logements de propriétaires-occupants (maisons en rangée et appartements en copropriété).

Reventes: Des taux d'intérêt peu élevés, des charges de remboursement hypothécaire abordables et des marchés locatifs tendus inciteront un grand nombre d'accédants à la propriété à acheter. Les acheteurs de maisons à un cran supérieur demeureront actifs.

Prix: Nous prévoyons d'autres hausses des prix. Des rapports ventes-nouvelles inscriptions élevés signifient que les marchés de la revente sont tendus dans la plupart des régions de l'Ontario. Les majorations les plus importantes se produiront dans les marchés les plus tendus, soit **Ottawa**, **Kitchener**, **Oshawa** et **Toronto**. Les augmentations de prix seront faibles ou modérées, mais légèrement supérieures au taux d'inflation.

Regard sur OTTAWA

Le marché le plus actif de l'Ontario

À Ottawa, le marché de l'habitation donne peu de signes de ralentissement. Le taux d'inoccupation des logements locatifs est le plus bas du pays. Les constructeurs travaillent à pleine capacité juste pour satisfaire la demande de l'an dernier. Le marché de la revente est très tendu et, à la fin de l'an 2000, les ventes S.I.A. mensuelles étaient supérieures aux nouvelles inscriptions, ce qui est extrêmement rare. La hausse du prix des maisons et des loyers dépasse la moyenne nationale.

Malgré le réaménagement des effectifs dans le secteur de la haute technologie, l'année 2001 constituera une autre période de forte croissance de la construction et des ventes de maisons. Les constructeurs bâtiront plusieurs grands ensembles de logements en copropriété par suite de l'augmentation des ventes et du prix des appartements en copropriété.

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

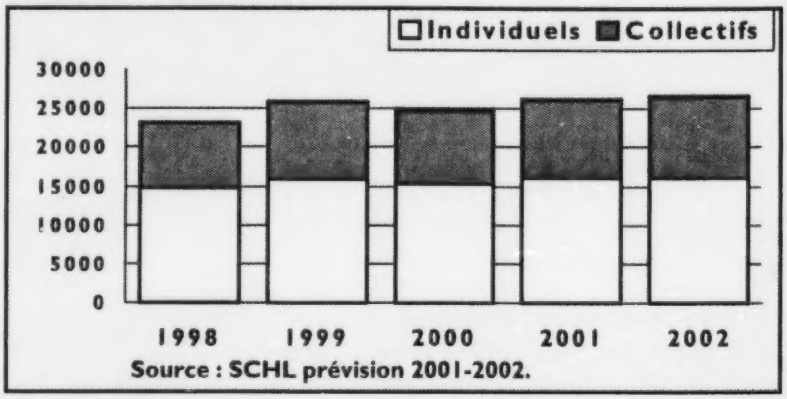
Aperçu

La construction résidentielle s'en tirera bien malgré le ralentissement économique.

La construction résidentielle affichera une croissance cette année et l'an prochain. La bonne tenue du marché de l'emploi au cours des derniers trimestres et l'épuisement graduel du nombre de propriétés à vendre et de logements à louer sont des facteurs qui soutiendront cette hausse.

Au Québec, l'impact du ralentissement de l'économie nord-américaine sera moins important qu'au début des années 90 étant donné que la province exporte davantage de produits moins sensibles aux cycles économiques. Les baisses d'impôts contribueront également à amortir le choc du fléchissement de l'activité économique. On prévoit que le taux de croissance du PIB tombera à 2,7 % en 2001 et à 3 % en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Au cours des prochaines années, la création d'emplois demeurera positive, malgré un rythme de croissance plus faible. Le taux de chômage diminuera progressivement pour atteindre 8,3 % en 2001 et 8 % en 2002.

Le marché locatif est très serré au Québec avec un taux d'inoccupation de 2,2 %. Dans les trois grandes régions métropolitaines (**Hull**, **Montréal** et **Québec**), le taux d'inoccupation est inférieure à 2 % et on s'attend encore à une diminution en 2001, créant un climat d'affaires propice au lancement de nouveaux projets de construction résidentielle.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le faible stock de maisons neuves et existantes inoccupées, la bonne tenue de l'emploi, la hausse du revenu disponible et les taux hypothécaires abordables soutiendront la construction résidentielle. Ces conditions permettront aux mises en chantier d'atteindre le chiffre de 16 000 cette année et de 16 100 en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Le faible taux d'inoccupation observé au Québec sera le principal incitatif à la mise en chantier de logements collectifs. Le marché des résidences pour personnes âgées a également la cote auprès des investisseurs, et cette tendance se maintiendra au cours des prochaines années avec le vieillissement de la population. Grâce à la demande accrue pour les copropriétés à Montréal, les mises en chantier de ce type d'habitation culmineront en 2001 avant de ralentir l'an prochain.

Reventes: Le nombre de propriétés à vendre est en baisse, et la pression se fait de plus en plus sentir sur les prix. L'augmentation des ventes se poursuivra durant les deux années à venir, mais à un rythme plus faible par suite d'une croissance plus modérée de l'emploi et d'un choix plus restreint sur le marché des maisons existantes. Ici aussi, les taux hypothécaires abordables inciteront les ménages à devenir propriétaires.

Prix: Le marché de la revente, de plus en plus favorable aux vendeurs, viendra créer des pressions à la hausse sur le prix moyen des maisons existantes qui augmentera de 4,7 % cette année et de 4,3 % en 2002.

Regard sur le STOCK DE LOGEMENTS NEUFS INOCCUPÉS

Dans plusieurs régions métropolitaines, le nombre de logements inoccupés a atteint son niveau le plus bas de la décennie. Qu'il s'agisse de maisons individuelles, de logements locatifs ou de copropriétés, les constructeurs semblent prudents et s'assurent de la viabilité de leurs projets avant de les lancer.

À Montréal, le nombre de logements achevés mais inoccupés est quatre fois moindre qu'au début de la décennie. En effet, en décembre 2000, il y avait 1 413 logements neufs vacants dans la région, ce qui est bien loin du chiffre de 6 625 enregistré en décembre 1990.

Dans la région de Québec, le phénomène est encore plus marqué. Au total, 169 logements neufs étaient inoccupés en décembre 2000, près de sept fois moins que les 1 121 logements observés en 1990.

Dans ces deux régions, c'est le secteur locatif qui a connu la plus forte baisse au cours de cette période.

Contact: Jean-François Dion (418) 649-8101, jfdion@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

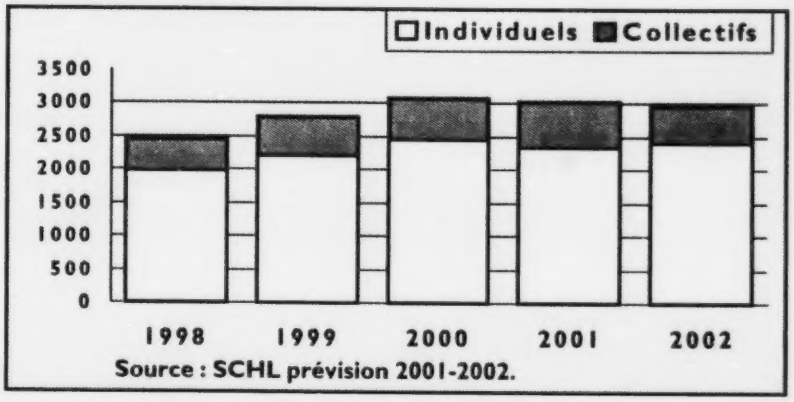
Aperçu

La vigueur du marché du travail et de la migration soutient la demande de logements.

La construction d'un pipeline servant au transport du gaz naturel de l'île de Sable vers l'ensemble du Nouveau-Brunswick se poursuivra au cours des prochaines années. Cependant, l'agrandissement de la raffinerie de pétrole Irving est maintenant terminé, et les travaux de construction de l'autoroute reliant Moncton à Fredericton achèvent. La fin graduelle des mégaprojets et l'affaiblissement de la demande américaine de biens manufacturés et de produits du bois se traduiront par une croissance économique plus faible cette année et l'an prochain.

Durant la période visée par les prévisions, le rythme de création des emplois sera inférieur à celui de l'an dernier. Les gains d'emploi progresseront de 1,4 % seulement en 2001, puis de 0,9 % en 2002. Malgré tout, dans les trois principaux centres urbains, le taux de chômage est presque à son niveau le plus bas. Par conséquent, un nombre croissant d'employeurs devront recruter des travailleurs à l'extérieur de la province pour combler les 7 700 nouveaux emplois qui devraient être créés au cours des deux prochaines années. En 2001 et en 2002, un solde migratoire positif de 1000 et de 700 personnes, respectivement, permettra de soutenir la demande de logements locatifs et de maisons neuves. Nous nous attendons à ce qu'au total plus de 3 000 logements soient mis en chantier encore cette année, puis à ce que ce chiffre diminue légèrement en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Malgré un léger recul cette année, la construction demeurera vigoureuse par rapport aux années passées. Grâce à l'arrivée de travailleurs dans le sud de la province, les mises en chantier resteront élevées dans les trois principaux centres urbains. Au cours des deux prochaines années, l'agglomération de **Moncton** conservera son avance par rapport au reste de la province, mais la demande de maisons neuves devrait s'accroître à **Fredericton** et à **Quispamsis**.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, une forte demande et des taux d'inoccupation à leur plus bas dans les trois principaux centres urbains stimuleront la construction de collectifs d'habitation. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront cette année pour atteindre le chiffre de 700, puis tomberont à 570 en 2002.

Reventes : Bien que la demande soit forte, en partie à cause de l'immigration, la faible baisse des inscriptions courantes empêchera les ventes S.I.A. de dépasser le record enregistré l'an dernier. Les courtiers en immeubles devront attendre jusqu'en 2002 avant d'établir un nouveau record.

Prix : En raison de la forte demande et du nombre limité d'inscriptions, les hausses de prix seront faibles cette année et l'an prochain.

Regard sur les MARCHÉS LOCATIFS

Les taux d'inoccupation tombent à des niveaux records

Les conditions du marché du travail dans les trois principaux centres urbains ont attiré un nombre important de travailleurs du nord de la province. La demande de logements locatifs a progressé plus rapidement que l'offre. Par conséquent, en octobre2000, les taux d'inoccupation sont tombés à des niveaux records de 3,7, 1,7 et 1,3 % à Saint John, Moncton et Fredericton, respectivement.

Les locataires éventuels devront attendre encore 8 à 12 mois avant que de nouveaux immeubles locatifs arrivent sur le marché. De plus, certaines personnes qui cherchent un appartement doivent s'attendre à payer un loyer plus cher, car les immeubles proposés en ce moment contiennent tous des logements haut de gamme destinés à des adultes d'âge mur.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Québec

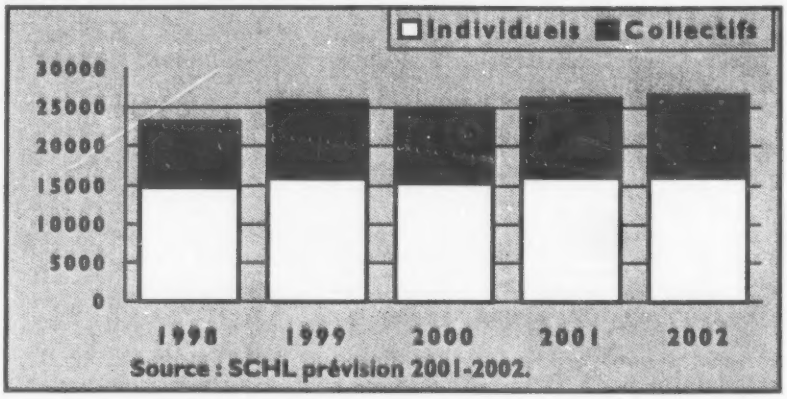
Aperçu

La construction résidentielle s'en tirera bien malgré le ralentissement économique.

La construction résidentielle affichera une croissance cette année et l'an prochain. La bonne tenue du marché de l'emploi au cours des derniers trimestres et l'épuisement graduel du nombre de propriétés à vendre et de logements à louer sont des facteurs qui soutiendront cette hausse.

Au Québec, l'impact du ralentissement de l'économie nord-américaine sera moins important qu'au début des années 90 étant donné que la province exporte davantage de produits moins sensibles aux cycles économiques. Les baisses d'impôts contribueront également à amortir le choc du fléchissement de l'activité économique. On prévoit que le taux de croissance du PIB tombera à 2,7 % en 2001 et à 3 % en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Au cours des prochaines années, la création d'emplois demeurera positive, malgré un rythme de croissance plus faible. Le taux de chômage diminuera progressivement pour atteindre 8,3 % en 2001 et 8 % en 2002.

Le marché locatif est très serré au Québec avec un taux d'inoccupation de 2,2 %. Dans les trois grandes régions métropolitaines (**Hull**, **Montréal** et **Québec**), le taux d'inoccupation est inférieure à 2 % et on s'attend encore à une diminution en 2001, créant un climat d'affaires propice au lancement de nouveaux projets de construction résidentielle.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le faible stock de maisons neuves et existantes inoccupées, la bonne tenue de l'emploi, la hausse du revenu disponible et les taux hypothécaires abordables soutiendront la construction résidentielle. Ces conditions permettront aux mises en chantier d'atteindre le chiffre de 16 000 cette année et de 16 100 en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Le faible taux d'inoccupation observé au Québec sera le principal incitatif à la mise en chantier de logements collectifs. Le marché des résidences pour personnes âgées a également la cote auprès des investisseurs, et cette tendance se maintiendra au cours des prochaines années avec le vieillissement de la population. Grâce à la demande accrue pour les copropriétés à Montréal, les mises en chantier de ce type d'habitation culmineront en 2001 avant de ralentir l'an prochain.

Reventes: Le nombre de propriétés à vendre est en baisse, et la pression se fait de plus en plus sentir sur les prix. L'augmentation des ventes se poursuivra durant les deux années à venir, mais à un rythme plus faible par suite d'une croissance plus modérée de l'emploi et d'un choix plus restreint sur le marché des maisons existantes. Ici aussi, les taux hypothécaires abordables inciteront les ménages à devenir propriétaires.

Prix: Le marché de la revente, de plus en plus favorable aux vendeurs, viendra créer des pressions à la hausse sur le prix moyen des maisons existantes qui augmentera de 4,7 % cette année et de 4,3 % en 2002.

Regard sur le STOCK DE LOGEMENTS NEUFS INOCCUPÉS

Dans plusieurs régions métropolitaines, le nombre de logements inoccupés a atteint son niveau le plus bas de la décennie. Qu'il s'agisse de maisons individuelles, de logements locatifs ou de copropriétés, les constructeurs semblent prudents et s'assurent de la viabilité de leurs projets avant de les lancer.

À Montréal, le nombre de logements achevés mais inoccupés est quatre fois moindre qu'au début de la décennie. En effet, en décembre 2000, il y avait 1 413 logements neufs vacants dans la région, ce qui est bien loin du chiffre de 6 625 enregistré en décembre 1990.

Dans la région de Québec, le phénomène est encore plus marqué. Au total, 169 logements neufs étaient inoccupés en décembre 2000, près de sept fois moins que les 1 121 logements observés en 1990.

Dans ces deux régions, c'est le secteur locatif qui a connu la plus forte baisse au cours de cette période.

Contact: Jean-François Dion (418) 649-8101, jfdion@cmhc-schl.gc.ca

41 +15

Nouveau-Brunswick

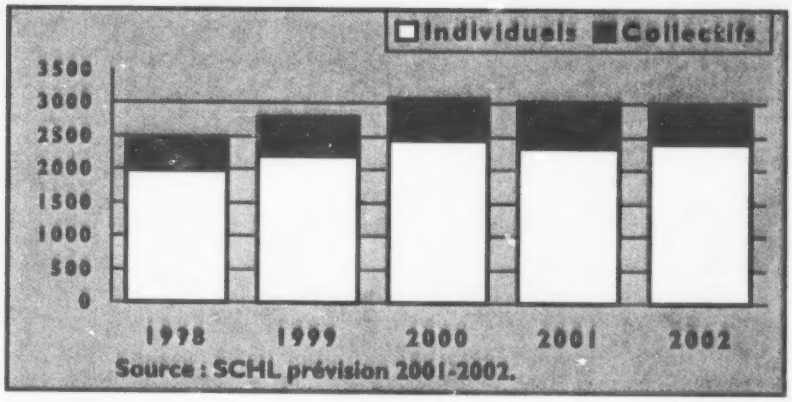
Aperçu

La vigueur du marché du travail et de la migration soutient la demande de logements.

La construction d'un pipeline servant au transport du gaz naturel de l'île de Sable vers l'ensemble du Nouveau-Brunswick se poursuivra au cours des prochaines années. Cependant, l'agrandissement de la raffinerie de pétrole Irving est maintenant terminé, et les travaux de construction de l'autoroute reliant Moncton à Fredericton achèvent. La fin graduelle des mégaprojets et l'affaiblissement de la demande américaine de biens manufacturés et de produits du bois se traduiront par une croissance économique plus faible cette année et l'an prochain.

Durant la période visée par les prévisions, le rythme de création des emplois sera inférieur à celui de l'an dernier. Les gains d'emploi progresseront de 1,4 % seulement en 2001, puis de 0,9 % en 2002. Malgré tout, dans les trois principaux centres urbains, le taux de chômage est presque à son niveau le plus bas. Par conséquent, un nombre croissant d'employeurs devront recruter des travailleurs à l'extérieur de la province pour combler les 7 700 nouveaux emplois qui devraient être créés au cours des deux prochaines années. En 2001 et en 2002, un solde migratoire positif de 1000 et de 700 personnes, respectivement, permettra de soutenir la demande de logements locatifs et de maisons neuves. Nous nous attendons à ce qu'au total plus de 3 000 logements soient mis en chantier encore cette année, puis à ce que ce chiffre diminue légèrement en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Malgré un léger recul cette année, la construction demeurera vigoureuse par rapport aux années passées. Grâce à l'arrivée de travailleurs dans le sud de la province, les mises en chantier resteront élevées dans les trois principaux centres urbains. Au cours des deux prochaines années, l'agglomération de **Moncton** conservera son avance par rapport au reste de la province, mais la demande de maisons neuves devrait s'accroître à **Fredericton** et à **Quispamsis**.

Mises en chantier, logements collectifs: Cette année, une forte demande et des taux d'inoccupation à leur plus bas dans les trois principaux centres urbains stimuleront la construction de collectifs d'habitation. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront cette année pour atteindre le chiffre de 700, puis tomberont à 570 en 2002.

Reventes : Bien que la demande soit forte, en partie à cause de l'immigration, la faible baisse des inscriptions courantes empêchera les ventes S.I.A. de dépasser le record enregistré l'an dernier. Les courtiers en immeubles devront attendre jusqu'en 2002 avant d'établir un nouveau record.

Prix : En raison de la forte demande et du nombre limité d'inscriptions, les hausses de prix seront faibles cette année et l'an prochain.

Regard sur les MARCHÉS LOCATIFS

Les taux d'inoccupation tombent à des niveaux records

Les conditions du marché du travail dans les trois principaux centres urbains ont attiré un nombre important de travailleurs du nord de la province. La demande de logements locatifs a progressé plus rapidement que l'offre. Par conséquent, en octobre2000, les taux d'inoccupation sont tombés à des niveaux records de 3,7, 1,7 et 1,3 % à Saint John, Moncton et Fredericton, respectivement.

Les locataires éventuels devront attendre encore 8 à 12 mois avant que de nouveaux immeubles locatifs arrivent sur le marché. De plus, certaines personnes qui cherchent un appartement doivent s'attendre à payer un loyer plus cher, car les immeubles proposés en ce moment contiennent tous des logements haut de gamme destinés à des adultes d'âge mur.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

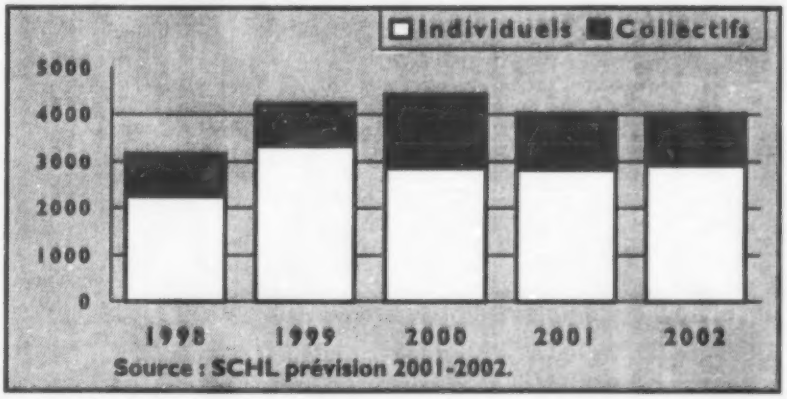
Le ralentissement économique affaiblira le marché de l'habitation.

Après avoir connu deux bonnes années, le marché de l'habitation devrait reprendre un rythme plus normal cette année. L'accalmie prévue s'inscrira dans un contexte de fléchissement de la croissance économique et des gains d'emploi.

Le ralentissement de l'économie américaine devrait nuire à la production et à la création d'emplois dans les secteurs de la fabrication et du commerce ainsi que dans celui du tourisme. À mesure que l'année avancera, ses effets négatifs pourront se répercuter sur d'autres branches du secteur des services et, en fin de compte, miner la confiance des consommateurs.

Nous nous attendons à ce que le nombre des logements mis en chantier diminue d'environ 10 % en 2001, car la construction de collectifs d'habitation reviendra à un niveau plus normal après avoir atteint un sommet élevé en 2000, et les mises en chantier de maisons individuelles se stabiliseront après avoir chuté de 15 % l'an dernier. La forte hausse du prix des maisons neuves se poursuivra, car les coûts de l'énergie feront grimper ceux de certains matériaux et du transport, et les pénuries de main-d'œuvre persisteront durant l'été et une partie de l'automne.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Après avoir diminué l'an dernier, les mises en chantier de maisons individuelles devraient baisser légèrement cette année. Nous nous attendons à ce que l'accession à la propriété devienne plus abordable, ce qui incitera un nombre croissant de ménages locataires à acheter leur première maison. Comme la demande provient plutôt des accédants que des acheteurs de maisons à un cran supérieur, les constructeurs adapteront leur produit et offriront des maisons modestes destinées aux consommateurs plus soucieux des coûts.

Mises en chantier, logements collectifs: Après une production exceptionnelle de logements collectifs l'an dernier, nous nous attendons à ce que les mises en chantier de collectifs d'habitation reviennent à des niveaux plus normaux en 2001. La réduction du coût de l'accession à la propriété et l'augmentation substantielle de l'offre de logements locatifs au cours des 12 derniers mois entraîneront une hausse des taux d'inoccupation et le plafonnement du nombre éventuel d'appartements mis en chantier, tout en accélérant la tendance actuelle à construire des logements en copropriété plutôt que des logements locatifs.

Reventes: La demande proviendra des accédants plutôt que des acheteurs à un cran supérieur. La rareté persistante des inscriptions courantes, qui se stabilisent à des niveaux presque les plus bas, continuera de limiter les choix des acheteurs éventuels. Après une légère baisse l'an dernier, nous nous attendons à ce que les ventes de maisons existantes diminuent d'autant cette année et se stabilisent l'an prochain.

Prix: Cette année, la réapparition des accédants à la propriété et le fléchissement des ventes S.I.A. limiteront les augmentations de prix à 2,5 %, bien inférieur à la hausse moyenne de 6,6 % par année, enregistrées au cours des deux dernières années.

Regard sur les PREMIERS ACHETEURS

Le coût de l'accession à la propriété diminue

Au cours des deux dernières années, les conditions de marché ont incité nombre d'acheteurs éventuels d'une première maison à louer jusqu'à ce que la situation s'améliore. Maintenant, grâce à la baisse des taux hypothécaires, à la hausse plus faible du prix des maisons et à l'augmentation du revenu disponible, le coût de l'accession à la propriété diminue.

Selon les résultats de l'enquête de la SCHL sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs, menée à Halifax, en 2000, 62 % des ménages qui ont l'intention d'acheter une maison à Halifax cette année, sont actuellement locataires. De plus, 6 % de tous les ménages locataires vivant à Halifax sont prêts à acheter maintenant.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Le solde migratoire positif contribue au dynamisme économique.

L'an dernier, l'Île-du-Prince-Édouard a enregistré la plus forte croissance de l'emploi au Canada, soit 5,4 %. Concurremment avec un nombre record de mises en chantier de maisons individuelles, ce gain devrait permettre de maintenir ce dynamisme pendant une partie de l'année 2001.

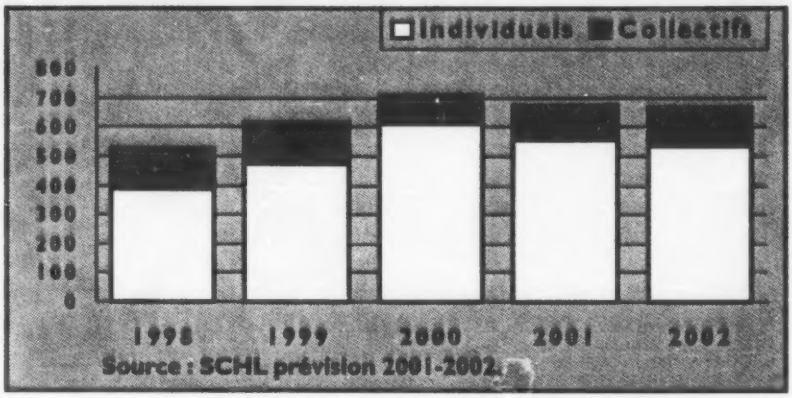
Le nombre des emplois a continué de progresser à l'Î.-P.-É. au cours des quelques premiers mois de 2001, mais Cette croissance devrait se poursuivre a un rythme de 1,5 % cette année et de 1,1 % en 2002.

L'expansion de plusieurs industries-clés rattachées à la nouvelle économie continuera de créer des possibilités d'emploi et d'attirer des immigrants, tant dans les régions rurales que dans les centres urbains. Puisque davantage d'insulaires cherchent des emplois et que le solde migratoire demeure positif, la main-d'œuvre augmentera, mais à un rythme inférieur à celui des emplois. Donc le taux de chômage devrait diminuer d'un demi-point de pourcentage pour s'établir à 11,5 %, cette année, et à 11,3 %, en 2002.

Compte tenu du ralentissement de l'économie américaine et de l'interdiction, partiellement annulée, d'exporter des pommes de terre de l'Î.-P.-É. vers les États-Unis, le taux de croissance économique devrait passer de 4 % l'an dernier à 2,7 % cette année. Par suite du fléchissement du tourisme et de l'immigration, ce taux devrait baisser de nouveau en 2002 pour atteindre 2,5 %.

Dans l'ensemble, les mises en chantier devraient diminuer légèrement en 2001 et en 2002. Une hausse des mises en chantier de logements collectifs compensera en partie une baisse de celles des maisons individuelles.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Par suite du ralentissement de l'activité économique, nous nous attendons à une baisse des mises en chantier de maisons individuelles en 2001, puis encore en 2002. Au cours des deux prochaines années, le nombre élevé d'immigrants (même si celui-ci est en train de diminuer) fera en sorte que la construction demeure vigoureuse par rapport aux années passées.

Mises en chantier, logement collectifs: Comme le marché locatif est tendu, tant à **Charlottetown** qu'à **Summerside**, les promoteurs mettront de plus en plus l'accent sur la construction de collectifs d'habitation. Les mises en chantier de logements locatifs progresseront considérablement cette année. Le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait augmenter cette année et l'an prochain.

Reventes: La forte demande de maisons existantes, tant dans les régions rurales que dans les centres urbains, devrait permettre aux ventes S.I.A. d'atteindre le niveau record de l'an dernier. Un léger fléchissement est prévu en 2002, en raison du ralentissement de l'activité économique et de l'immigration.

Prix: Sous l'effet conjugué d'une forte demande de maisons existantes dans la région de **Charlottetown** et d'une pénurie de propriétés à vendre à prix modique, le prix moyen grimpera légèrement cette année et l'an prochain.

Regard sur L'EMBARGO DE LA POMME DE TERRE

Les États-Unis autorisent l'entrée des pommes de terre de l'Île-du-Prince-Édouard.

Alors que la crise dure depuis plus de six mois, les États-Unis ont surpris en levant partiellement l'embargo visant les pommes de terre de l'Île-du-Prince-Édouard. Grâce à cette réouverture, la majorité des 600 cultivateurs touchés pourront commencer à expédier leur produit aux États-Unis et à l'intérieur du Canada.

Malgré la croissance des secteurs des technologies de l'information et du tourisme, l'agriculture demeure le fer de lance de l'économie de la province. L'annonce de la réouverture de la frontière américaine stimulera à la fois la confiance des consommateurs et l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard. Par ailleurs, il est à prévoir que cette réouverture aura une incidence positive sur le marché de l'habitation de l'île, à moyen terme.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

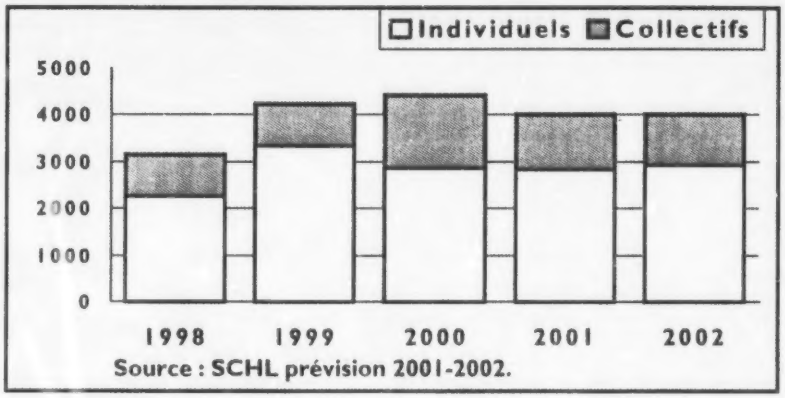
Le ralentissement économique affaiblira le marché de l'habitation.

Après avoir connu deux bonnes années, le marché de l'habitation devrait reprendre un rythme plus normal cette année. L'accalmie prévue s'inscrira dans un contexte de fléchissement de la croissance économique et des gains d'emploi.

Le ralentissement de l'économie américaine devrait nuire à la production et à la création d'emplois dans les secteurs de la fabrication et du commerce ainsi que dans celui du tourisme. À mesure que l'année avancera, ses effets négatifs pourront se répercuter sur d'autres branches du secteur des services et, en fin de compte, miner la confiance des consommateurs.

Nous nous attendons à ce que le nombre des logements mis en chantier diminue d'environ 10 % en 2001, car la construction de collectifs d'habitation reviendra à un niveau plus normal après avoir atteint un sommet élevé en 2000, et les mises en chantier de maisons individuelles se stabiliseront après avoir chuté de 15 % l'an dernier. La forte hausse du prix des maisons neuves se poursuivra, car les coûts de l'énergie feront grimper ceux de certains matériaux et du transport, et les pénuries de main-d'œuvre persisteront durant l'été et une partie de l'automne.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Après avoir diminué l'an dernier, les mises en chantier de maisons individuelles devraient baisser légèrement cette année. Nous nous attendons à ce que l'accession à la propriété devienne plus abordable, ce qui incitera un nombre croissant de ménages locataires à acheter leur première maison. Comme la demande provient plutôt des accédants que des acheteurs de maisons à un cran supérieur, les constructeurs adapteront leur produit et offriront des maisons modestes destinées aux consommateurs plus soucieux des coûts.

Mises en chantier, logements collectifs: Après une production exceptionnelle de logements collectifs l'an dernier, nous nous attendons à ce que les mises en chantier de collectifs d'habitation reviennent à des niveaux plus normaux en 2001. La réduction du coût de l'accession à la propriété et l'augmentation substantielle de l'offre de logements locatifs au cours des 12 derniers mois entraîneront une hausse des taux d'inoccupation et le plafonnement du nombre éventuel d'appartements mis en chantier, tout en accélérant la tendance actuelle à construire des logements en copropriété plutôt que des logements locatifs.

Reventes: La demande proviendra des accédants plutôt que des acheteurs à un cran supérieur. La rareté persistante des inscriptions courantes, qui se stabilisent à des niveaux presque les plus bas, continuera de limiter les choix des acheteurs éventuels. Après une légère baisse l'an dernier, nous nous attendons à ce que les ventes de maisons existantes diminuent d'autant cette année et se stabilisent l'an prochain.

Prix: Cette année, la réapparition des accédants à la propriété et le fléchissement des ventes S.I.A. limiteront les augmentations de prix à 2,5 %, bien inférieur à la hausse moyenne de 6,6 % par année, enregistrées au cours des deux dernières années.

Regard sur les PREMIERS ACHETEURS

Le coût de l'accession à la propriété diminue

Au cours des deux dernières années, les conditions de marché ont incité nombre d'acheteurs éventuels d'une première maison à louer jusqu'à ce que la situation s'améliore. Maintenant, grâce à la baisse des taux hypothécaires, à la hausse plus faible du prix des maisons et à l'augmentation du revenu disponible, le coût de l'accession à la propriété diminue.

Selon les résultats de l'enquête de la SCHL sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs, menée à Halifax, en 2000, 62 % des ménages qui ont l'intention d'acheter une maison à Halifax cette année, sont actuellement locataires. De plus, 6 % de tous les ménages locataires vivant à Halifax sont prêts à acheter maintenant.

Contact: David McCulloch (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Le solde migratoire positif contribue au dynamisme économique.

L'an dernier, l'Île-du-Prince-Édouard a enregistré la plus forte croissance de l'emploi au Canada, soit 5,4 %. Concurremment avec un nombre record de mises en chantier de maisons individuelles, ce gain devrait permettre de maintenir ce dynamisme pendant une partie de l'année 2001.

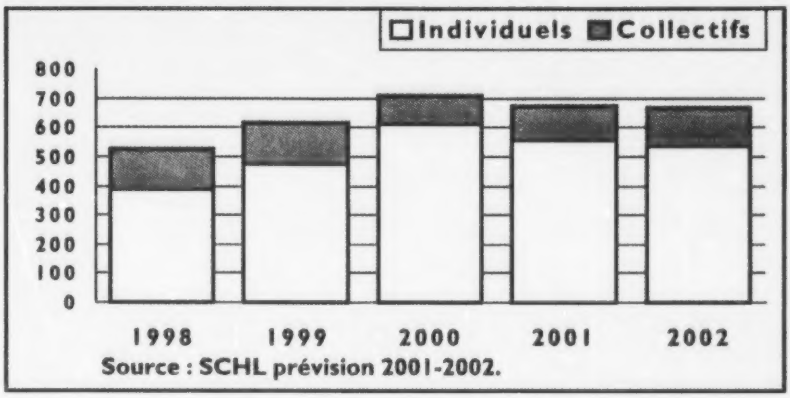
Le nombre des emplois a continué de progresser à l'Î.-P.-É. au cours des quelques premiers mois de 2001, mais Cette croissance devrait se poursuivre a un rythme de 1,5 % cette année et de 1,1 % en 2002.

L'expansion de plusieurs industries-clés rattachées à la nouvelle économie continuera de créer des possibilités d'emploi et d'attirer des immigrants, tant dans les régions rurales que dans les centres urbains. Puisque davantage d'insulaires cherchent des emplois et que le solde migratoire demeure positif, la main-d'œuvre augmentera, mais à un rythme inférieur à celui des emplois. Donc le taux de chômage devrait diminuer d'un demi-point de pourcentage pour s'établir à 11,5 %, cette année, et à 11,3 %, en 2002.

Compte tenu du ralentissement de l'économie américaine et de l'interdiction, partiellement annulée, d'exporter des pommes de terre de l'Î.-P.-É. vers les États-Unis, le taux de croissance économique devrait passer de 4 % l'an dernier à 2,7 % cette année. Par suite du fléchissement du tourisme et de l'immigration, ce taux devrait baisser de nouveau en 2002 pour atteindre 2,5 %.

Dans l'ensemble, les mises en chantier devraient diminuer légèrement en 2001 et en 2002. Une hausse des mises en chantier de logements collectifs compensera en partie une baisse de celles des maisons individuelles.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Par suite du ralentissement de l'activité économique, nous nous attendons à une baisse des mises en chantier de maisons individuelles en 2001, puis encore en 2002. Au cours des deux prochaines années, le nombre élevé d'immigrants (même si celui-ci est en train de diminuer) fera en sorte que la construction demeure vigoureuse par rapport aux années passées.

Mises en chantier, logement collectifs: Comme le marché locatif est tendu, tant à **Charlottetown** qu'à **Summerside**, les promoteurs mettront de plus en plus l'accent sur la construction de collectifs d'habitation. Les mises en chantier de logements locatifs progresseront considérablement cette année. Le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait augmenter cette année et l'an prochain.

Reventes: La forte demande de maisons existantes, tant dans les régions rurales que dans les centres urbains, devrait permettre aux ventes S.I.A. d'atteindre le niveau record de l'an dernier. Un léger fléchissement est prévu en 2002, en raison du ralentissement de l'activité économique et de l'immigration.

Prix: Sous l'effet conjugué d'une forte demande de maisons existantes dans la région de **Charlottetown** et d'une pénurie de propriétés à vendre à prix modique, le prix moyen grimpera légèrement cette année et l'an prochain.

Regard sur L'EMBARGO DE LA POMME DE TERRE

Les États-Unis autorisent l'entrée des pommes de terre de l'Île-du-Prince-Édouard.

Alors que la crise dure depuis plus de six mois, les États-Unis ont surpris en levant partiellement l'embargo visant les pommes de terre de l'Île-du-Prince-Édouard. Grâce à cette réouverture, la majorité des 600 cultivateurs touchés pourront commencer à expédier leur produit aux États-Unis et à l'intérieur du Canada.

Malgré la croissance des secteurs des technologies de l'information et du tourisme, l'agriculture demeure le fer de lance de l'économie de la province. L'annonce de la réouverture de la frontière américaine stimulera à la fois la confiance des consommateurs et l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard. Par ailleurs, il est à prévoir que cette réouverture aura une incidence positive sur le marché de l'habitation de l'île, à moyen terme.

Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

Aperçu

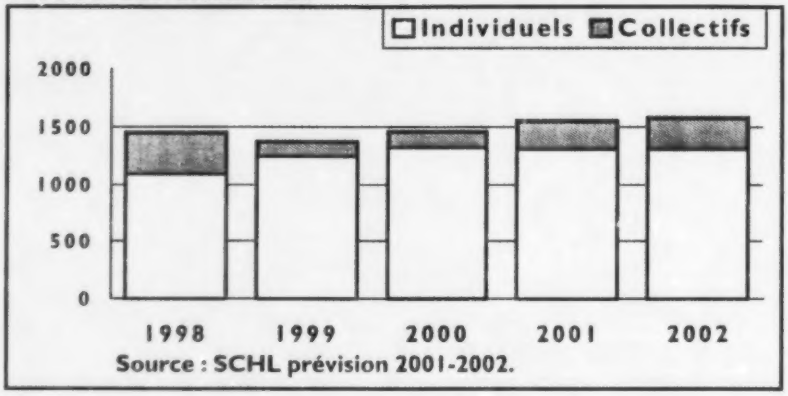
La hausse des revenus et l'augmentation de la production pétrolière favorisent l'expansion économique et la construction.

Comme la production de pétrole continue d'augmenter et que le revenu disponible devrait progresser à un bon rythme, les prévisions économiques demeurent favorables.

En 2001, les marchés locaux du travail tireront profit des retards et des dépassements de coûts à Terra Nova, car les travailleurs resteront pour terminer les travaux. Une année complète de production à Terra Nova, en 2002, ainsi que l'accroissement soutenu de la production à Hibernia et le début prévu du projet White Rose donneront un coup de pouce à l'économie cette année et l'an prochain. Les événements récents ont redonné vie au projet Voisey's Bay. Une décision d'aller de l'avant risquerait de modifier à la hausse les prévisions.

L'expansion de l'industrie pétrolière et l'essor de l'industrie de haute technologie et des autres entreprises de services contribueront à accroître les gains d'emplois d'environ 1 % par année. Sous l'effet conjugué de la hausse du revenu disponible, de la croissance de l'emploi et de la baisse des taux d'intérêt, la demande de logements demeurera bonne, particulièrement dans la région de **St. John's**. La décision du gouvernement provincial de transférer 275 postes à **l'extérieur de St. John's** renforcera légèrement la demande de logements dans les autres centres urbains, mais la construction résidentielle continuera de ralentir dans les régions rurales compte tenu des effets du dépeuplement et de la restructuration de l'industrie de la pêche.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Au cours des deux prochaines années, les mises en chantier devraient demeurer relativement stables, car les gains réalisés dans les centres urbains seront neutralisés par le ralentissement de la construction dans les régions rurales. Malgré tout, les mises en chantier de maisons individuelles dépasseront encore largement la moyenne enregistrée durant la dernière moitié des années 1990. L'hiver rude a freiné la construction au début de l'année, ce qui forcera les constructeurs à rattraper le temps perdu au cours des trois derniers trimestres de 2001.

Mises en chantier, logements collectifs: À **St.John's**, le taux d'inoccupation a chuté au cours des trois dernières années. Dans la plupart des autres centres urbains, les taux ont également reculé l'an dernier. Grâce à un resserrement des marchés et à une augmentation constante de la demande de la part des aînés, dont le nombre ne cesse de croître,il est prévu que la construction de logements locatifs reprendra. La demande provenant des aînés et des acheteurs de maisons à un cran supérieur, qui cherchent des logements en copropriété dont le prix varie de moyen à élevé, favorisera la construction de logements collectifs.

Reventes: Malgré le rude hiver, les acheteurs de maisons ont demeuré actifs, et les ventes S.I.A. progressent au rythme record enregistré l'an dernier. Le printemps suscitera de nouvelles inscriptions et favorisera les ventes cette année. On s'attend maintenant à ce que les courtiers de la côte ouest de la province s'inscrivent au S.I.A. cette année, ce qui entraînera une augmentation des ventes légèrement supérieure aux prévisions précédentes.

Prix: Le prix moyen des propriétés inscrites au S.I.A. continuera d'enregistrer des records, les faibles hausses étant attribuables à la forte demande et au déplacement continu des ventes vers les maisons plus chères.

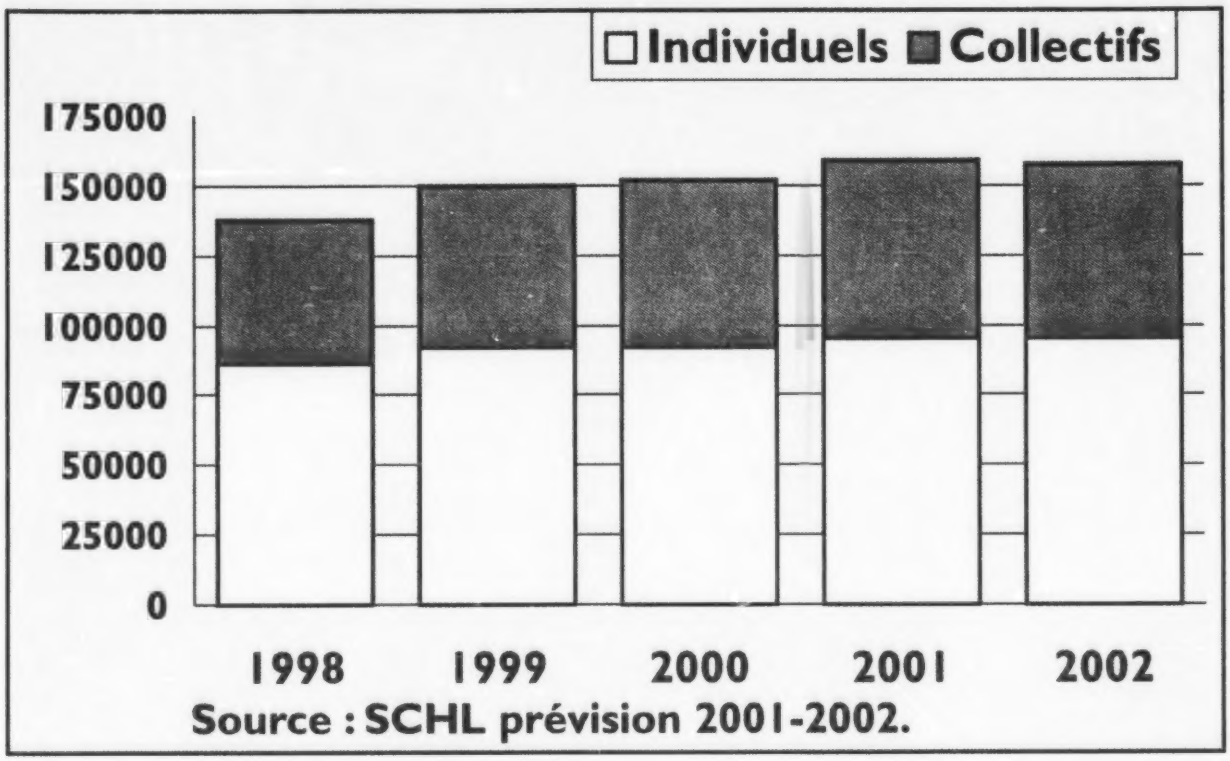
Regard sur le MARCHÉ DE LA REVENTE

En 2000, le marché de la revente, que l'on évalue grâce aux ventes S.I.A., s'est raffermi pour la cinquième année de suite et a établi un record pour chacune des deux dernières années. De plus, le prix des maisons inscrites au S.I.A. a également enregistré un record pour la deuxième année consécutive, car la diminution des inscriptions et la vigueur soutenue des achats de maisons à un cran supérieur a fait grimper le prix moyen de 5,5 %.

La progression des ventes depuis 1995 témoigne principalement de la vigueur de la reprise économique dans la région de St. John's. La forte croissance de l'emploi, l'immigration et l'expansion de l'industrie pétrolière et des entreprises de haute technologie constituent les principales causes du redressement prolongé de l'économie.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Mises en chantier totales (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2034	1696	1450	1371	1459	1550	1575
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	6.2	1.6
I.-P.-É.	554	470	524	616	710	675	670
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-4.9	-0.7
N.-É.	4059	3813	3137	4250	4432	4000	4000
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-9.7	0.0
N.-B.	2722	2702	2447	2776	3079	3035	2975
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	-1.4	-2.0
QUÉ.	23220	25896	23138	25742	24695	26200	26500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	6.1	1.1
ONT.	43062	54072	53830	67235	71521	76000	74000
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	6.3	-2.6
MAN.	2318	2612	2895	3133	2560	2635	2900
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	2.9	10.1
SASK.	2438	2757	2965	3089	2513	2850	3000
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	13.4	5.3
ALB.	16665	23671	27122	25447	26266	26150	25775
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	-0.4	-1.4
C.-B.	27641	29351	19931	16309	14418	15500	16300
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	7.5	5.2
CAN.	124713	147040	137439	149968	151653	*158600	*157700
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	4.6	-0.6

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Terre-Neuve

Aperçu

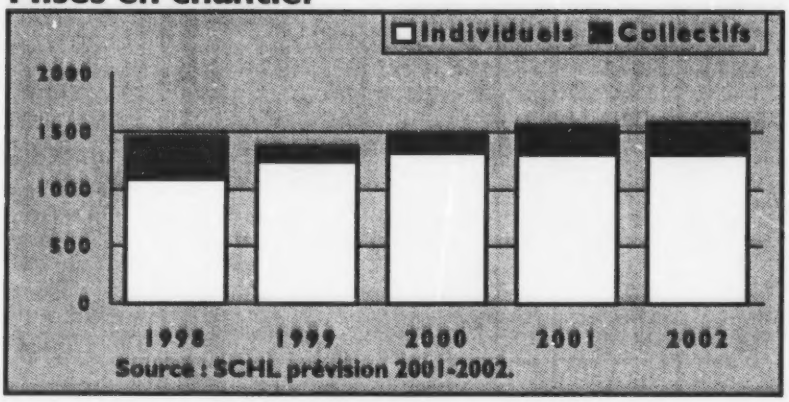
La hausse des revenus et l'augmentation de la production pétrolière favorisent l'expansion économique et la construction.

Comme la production de pétrole continue d'augmenter et que le revenu disponible devrait progresser à un bon rythme, les prévisions économiques demeurent favorables.

En 2001, les marchés locaux du travail tireront profit des retards et des dépassements de coûts à Terra Nova, car les travailleurs resteront pour terminer les travaux. Une année complète de production à Terra Nova, en 2002, ainsi que l'accroissement soutenu de la production à Hibernia et le début prévu du projet White Rose donneront un coup de pouce à l'économie cette année et l'an prochain. Les événements récents ont redonné vie au projet Voisey's Bay. Une décision d'aller de l'avant risquerait de modifier à la hausse les prévisions.

L'expansion de l'industrie pétrolière et l'essor de l'industrie de haute technologie et des autres entreprises de services contribueront à accroître les gains d'emplois d'environ 1 % par année. Sous l'effet conjugué de la hausse du revenu disponible, de la croissance de l'emploi et de la baisse des taux d'intérêt, la demande de logements demeurera bonne, particulièrement dans la région de **St. John's**. La décision du gouvernement provincial de transférer 275 postes à **l'extérieur de St. John's** renforcera légèrement la demande de logements dans les autres centres urbains, mais la construction résidentielle continuera de ralentir dans les régions rurales compte tenu des effets du dépeuplement et de la restructuration de l'industrie de la pêche.

Mises en chantier



Source : SCHL, prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Au cours des deux prochaines années, les mises en chantier devraient demeurer relativement stables, car les gains réalisés dans les centres urbains seront neutralisés par le ralentissement de la construction dans les régions rurales. Malgré tout, les mises en chantier de maisons individuelles dépasseront encore largement la moyenne enregistrée durant la dernière moitié des années 1990. L'hiver rude a freiné la construction au début de l'année, ce qui forcera les constructeurs à rattraper le temps perdu au cours des trois derniers trimestres de 2001.

Mises en chantier, logements collectifs: À **St.John's**, le taux d'inoccupation a chuté au cours des trois dernières années. Dans la plupart des autres centres urbains, les taux ont également reculé l'an dernier. Grâce à un resserrement des marchés et à une augmentation constante de la demande de la part des aînés, dont le nombre ne cesse de croître,il est prévu que la construction de logements locatifs reprendra. La demande provenant des aînés et des acheteurs de maisons à un cran supérieur, qui cherchent des logements en copropriété dont le prix varie de moyen à élevé, favorisera la construction de logements collectifs.

Reventes: Malgré le rude hiver, les acheteurs de maisons ont demeuré actifs, et les ventes S.I.A. progressent au rythme record enregistré l'an dernier. Le printemps suscitera de nouvelles inscriptions et favorisera les ventes cette année. On s'attend maintenant à ce que les courtiers de la côte ouest de la province s'inscrivent au S.I.A. cette année, ce qui entraînera une augmentation des ventes légèrement supérieure aux prévisions précédentes.

Prix: Le prix moyen des propriétés inscrites au S.I.A. continuera d'enregistrer des records, les faibles hausses étant attribuables à la forte demande et au déplacement continu des ventes vers les maisons plus chères.

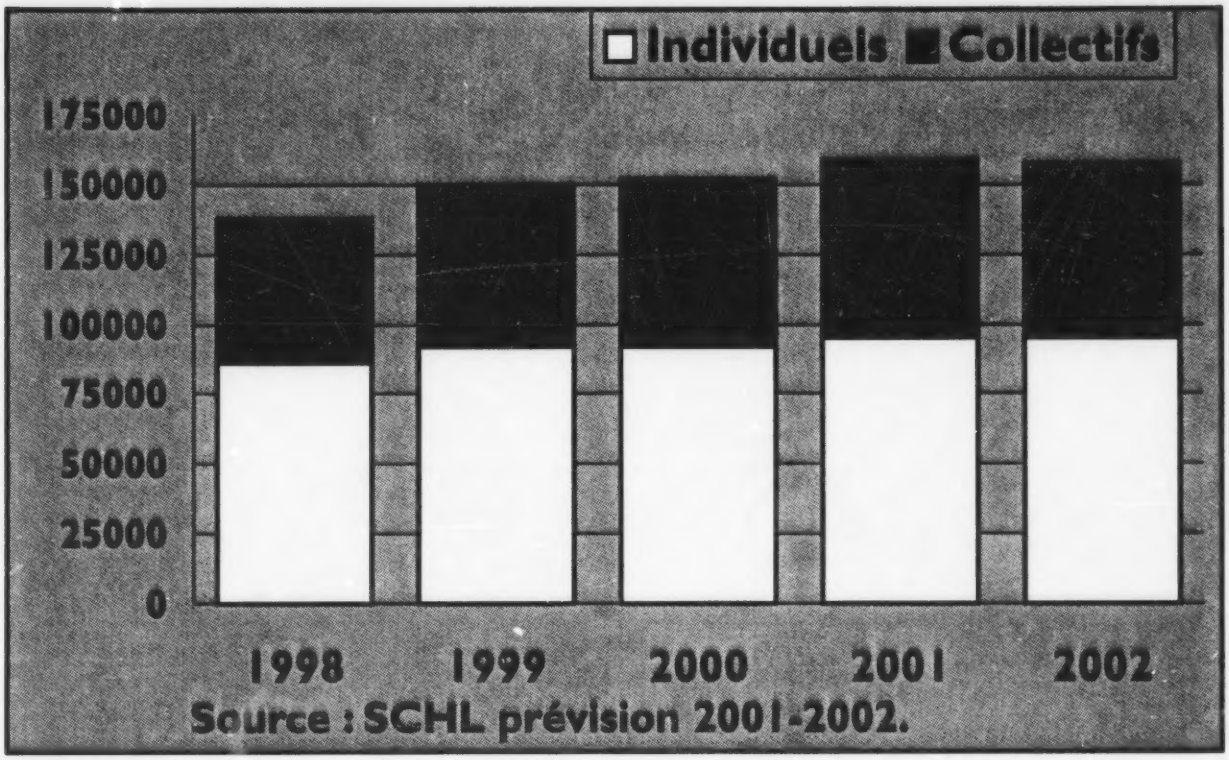
Regard sur le MARCHÉ DE LA REVENTE

En 2000, le marché de la revente, que l'on évalue grâce aux ventes S.I.A., s'est raffermi pour la cinquième année de suite et a établi un record pour chacune des deux dernières années. De plus, le prix des maisons inscrites au S.I.A. a également enregistré un record pour la deuxième année consécutive, car la diminution des inscriptions et la vigueur soutenue des achats de maisons à un cran supérieur a fait grimper le prix moyen de 5,5 %.

La progression des ventes depuis 1995 témoigne principalement de la vigueur de la reprise économique dans la région de St. John's. La forte croissance de l'emploi, l'immigration et l'expansion de l'industrie pétrolière et des entreprises de haute technologie constituent les principales causes du redressement prolongé de l'économie.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Mises en chantier totales
(logements et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2034	1696	1450	1371	1459	1550	1575
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	6.2	1.6
I.-P.-É.	554	470	524	616	710	675	670
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-4.9	-0.7
N.-É.	4059	3813	3137	4250	4432	4000	4000
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-9.7	0.0
N.-B.	2722	2702	2447	2776	3079	3035	2975
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	-1.4	-2.0
QUÉ.	23220	25896	23138	25742	24695	26200	26500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	6.1	1.1
ONT.	43062	54072	53830	67235	71521	76000	74000
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	6.3	-2.6
MAN.	2318	2612	2895	3133	2560	2635	2900
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	2.9	10.1
SASK.	2438	2757	2965	3089	2513	2850	3000
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	13.4	5.3
ALB.	16665	23671	27122	25447	26266	26150	25775
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	-0.4	-1.4
C.-B.	27641	29351	19931	16309	14418	15500	16300
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	7.5	5.2
CAN.	124713	147040	137439	149968	151653	*158600	*157700
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	4.6	-0.6

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, maisons individuelles (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	1395	1220	1086	1233	1315	1300	1300
%	19.7	-12.5	-11.0	13.5	6.7	-1.1	0.0
Î.-P.-É.	430	374	387	472	614	555	535
%	18.1	-13.0	3.5	22.0	30.1	-9.6	-3.6
N.-É.	3278	2939	2257	3345	2856	2825	2925
%	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-14.6	-1.1	3.5
N.-B.	2173	2125	1989	2201	2442	2335	2405
%	26.2	-2.2	-6.4	10.7	10.9	-4.4	3.0
QUÉ.	14818	16073	14685	15798	15349	16000	16100
%	10.4	8.5	-8.6	7.6	-2.8	4.2	0.6
ONT.	27019	35401	32737	39421	41087	42700	42000
%	34.3	31.0	-7.5	20.4	4.2	3.9	-1.6
MAN.	1875	2019	2368	2231	2348	2265	2400
%	19.9	7.7	17.3	-5.8	5.2	-3.5	6.0
SASK.	1612	1954	2154	2070	1890	2000	2000
%	20.2	21.2	10.2	-3.9	-8.7	5.8	0.0
ALB.	12949	18170	20077	16688	16835	17500	17700
%	28.3	40.3	10.5	-16.9	0.9	4.0	1.1
C.-B.	12447	12911	8691	8731	7448	7700	8100
%	7.5	3.7	-32.7	0.5	-14.7	3.4	5.2
CAN.	77996	93186	86431	92190	92184	*95200	*95500
%	21.1	19.5	-7.2	6.7	-0.0	3.3	0.3

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, logements collectifs (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	639	476	364	138	144	250	275
%	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	4.3	73.6	10.0
Î.-P.-É.	124	96	137	144	96	120	135
%	113.8	-22.6	42.7	5.1	-33.3	25.0	12.5
N.-É.	781	874	880	905	1576	1175	1075
%	-30.8	11.9	0.7	2.8	74.1	-25.4	-8.5
N.-B.	549	577	458	575	637	700	570
%	-5.0	5.1	-20.6	25.5	10.8	9.9	-18.6
QUÉ.	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
%	-0.7	16.9	-13.9	17.6	-6.0	9.1	2.0
ONT.	16043	18671	21093	27814	30434	33300	32000
%	2.2	16.4	13.0	31.9	9.4	9.4	-3.9
MAN.	443	593	527	902	212	370	500
%	11.0	33.9	-11.1	71.2	-76.5	74.5	35.1
SASK.	826	803	811	1019	623	850	1000
%	128.8	-2.8	1.0	25.6	-38.9	36.4	17.6
ALB.	3716	5501	7045	8759	9431	8650	8075
%	-2.5	48.0	28.1	24.3	7.7	-8.3	-6.6
C.-B.	15194	16440	11240	7578	6970	7800	8200
%	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-8.0	11.9	5.1
CAN.	46717	53854	51008	57778	59469	*63400	*62200
%	0.4	15.3	-5.3	13.3	2.9	6.6	-1.9

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par type de logement

		1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	Jumelés	141	158	163	50	44	40	50
	En rangée	40	18	20	9	23	60	50
	Appartements	458	300	181	79	77	150	175
	Total	639	476	364	138	144	250	275
Î.-P.-É.	Jumelés	10	12	28	32	46	40	25
	En rangée	68	43	10	31	21	10	10
	Appartements	46	41	99	81	29	70	100
	Total	124	96	137	144	96	120	135
N.-É.	Jumelés	447	303	290	218	266	225	225
	En rangée	59	58	89	29	17	25	50
	Appartements	275	513	501	658	1293	925	800
	Total	781	874	880	905	1576	1175	1075
N.-B.	Jumelés	138	106	106	134	113	50	110
	En rangée	92	132	89	94	26	65	60
	Appartements	319	339	263	347	498	585	400
	Total	549	577	458	575	637	700	570
QUÉ.	Jumelés	2384	2767	1930	1586	1291	1250	1250
	En rangée	1094	1433	1074	1184	858	850	850
	Appartements	4924	5623	5449	7174	7197	8100	8300
	Total	8402	9823	8453	9944	9346	10200	10400
ONT.	Jumelés	3348	4299	4575	6445	7167	7600	7700
	En rangée	8124	9964	10073	10425	10846	10600	10800
	Appartements	4571	4408	6445	10944	12421	15100	13500
	Total	16043	18671	21093	27814	30434	33300	32000
MAN.	Jumelés	126	143	131	90	52	70	90
	En rangée	113	96	81	151	63	95	130
	Appartements	204	354	315	661	97	205	280
	Total	443	593	527	902	212	370	500
SASK.	Jumelés	134	160	174	155	148	150	200
	En rangée	193	352	222	104	173	200	200
	Appartements	499	291	415	760	302	500	600
	Total	826	803	811	1019	623	850	1000
ALB.	Jumelés	1049	1458	1428	1570	1518	1500	1525
	En rangée	1203	1691	1512	1424	1545	1200	1300
	Appartements	1464	2352	4105	5765	6368	5950	5250
	Total	3716	5501	7045	8759	9431	8650	8075
C.-B.	Jumelés	1528	1979	1218	816	885	1000	1050
	En rangée	3364	3469	2117	1444	1675	1700	1750
	Appartements	10302	10992	7905	5318	4410	5100	5400
	Total	15194	16440	11240	7578	6970	7800	8200
CAN.	Jumelés	9305	11385	10043	11096	11530	*11900	*12200
	En rangée	14350	17256	15287	14895	15247	*14800	*15200
	Appartements	23062	25213	25678	31787	32692	*36700	*34800
	Total	46717	53854	51008	57778	59469	*63400	*62200

Source : SCHL, prévision 2001-2002.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

		Centres avec population de 10 000 et plus							
		Locatifs/coops		Total				Autres collectivités	Total toutes régions
		Privés	Subventionnés	Locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	2000	0	0	0	15	101	116	28	144
	2001	140	0	140	60	40	240	10	250
	2002	150	0	150	85	30	265	10	275
Î.-P.-É.	2000	62	0	62	0	10	72	24	96
	2001	80	0	80	0	10	90	20	110
	2002	65	0	65	40	10	115	20	135
N.-É.	2000	809	0	809	371	150	1330	246	1576
	2001	675	0	675	300	75	1050	125	1175
	2002	600	0	600	200	100	900	175	1075
N.-B.	2000	354	0	354	41	180	575	62	637
	2001	480	0	480	80	90	650	50	700
	2002	350	0	350	60	110	520	50	570
Qué.	2000	3721	0	3721	3697	1432	8850	496	9346
	2001	4200	0	4200	4000	1300	9500	700	10200
	2002	4650	0	4650	3750	1300	9700	700	10400
Ont.	2000	2045	0	2045	13176	15157	30378	56	30434
	2001	3350	0	3350	15300	14500	33150	150	33300
	2002	3375	0	3375	14000	14500	31875	125	32000
Man.	2000	91	0	91	36	14	141	71	212
	2001	155	0	155	110	15	280	90	370
	2002	225	0	225	140	20	385	115	500
Sask.	2000	26	0	26	471	78	575	48	623
	2001	75	0	75	600	100	775	75	850
	2002	90	0	90	700	120	910	90	1000
Alb.	2000	1255	0	1255	6141	888	8284	1147	9431
	2001	800	0	800	5975	700	7475	1175	8650
	2002	750	0	750	5600	650	7000	1075	8075
C.-B.	2000	1055	524	1579	3978	809	6366	604	6970
	2001	1450	600	2050	4325	925	7300	500	7800
	2002	1500	800	2300	4400	950	7650	550	8200
Can.	2000	9418	524	9942	27926	18819	56687	2782	59469
	2001	11405	600	12005	30750	17755	60510	2895	**63400
	2002	11755	800	12555	28975	17790	59320	2910	**62200

Source : SCHL, prévision 2001-2002.
* Comprend les logements pour propriétaires occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

Ventes résidentielles S.I.A.
(logements et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2005	2170	2288	2437	2593	2675	2700
%	21.1	8.2	5.4	6.5	6.4	3.2	0.9
Î.-P.-É.	750	806	1125	1184	1206	1200	1150
%	57.6	7.5	39.6	5.2	1.9	-0.5	-4.2
N.-É.	8372	7567	8052	8827	8429	8000	8100
%	19.3	-9.6	6.4	9.6	-4.5	-5.1	1.2
N.-B.	4023	3941	3908	4080	4524	4500	4550
%	15.1	-2.0	-0.8	4.4	10.9	-0.5	1.1
QUÉ.	39135	43463	45192	49792	53755	55300	55500
%	31.4	11.1	4.0	10.2	8.0	2.9	0.4
ONT.	137921	140608	138463	148659	147036	151000	149000
%	31.4	1.9	-1.5	7.4	-1.1	2.7	-1.3
MAN.	10965	11180	10762	11111	10612	11100	11100
%	12.5	2.0	-3.7	3.2	-4.5	4.6	0.0
SASK.	8689	8346	8068	8053	7552	7500	7500
%	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-6.2	-0.7	0.0
ALB.	37485	43693	43383	42684	43311	44300	44300
%	28.8	16.6	-0.7	-1.6	1.5	2.3	0.0
C.-B.	72182	68182	52910	58084	54179	55700	58000
%	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-6.7	2.8	4.1
CAN.	321527	329956	314151	334911	333197	*341300	*341900
%	27.7	2.6	-4.8	6.6	-0.5	2.4	0.2

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation. (P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
(dollars et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	93661	92226	91514	94359	99525	101000	102500
%	4.6	-1.5	-0.8	3.1	5.5	1.5	1.5
Î.-P.-É.	83922	86403	79577	82139	82883	84000	84500
%	13.7	3.0	-7.9	3.2	0.9	1.3	0.6
N.-É.	93444	96693	97015	102628	110269	113000	115000
%	4.1	3.5	0.3	5.8	7.4	2.5	1.8
N.-B.	84198	87204	86648	88072	91624	92500	94000
%	0.2	3.6	-0.6	1.6	4.0	1.0	1.6
QUÉ.	98435	101715	103947	107501	111260	116500	121500
%	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.5	4.7	4.3
ONT.	155662	164382	167115	174049	183870	192000	199000
%	0.7	5.6	1.7	4.1	5.6	4.4	3.6
MAN.	85318	85404	86419	84525	87884	88900	89800
%	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.0	1.2	1.0
SASK.	77478	83978	87577	91396	94047	99500	103500
%	5.0	8.4	4.3	4.4	2.9	5.8	4.0
ALB.	117673	124865	132905	139621	146258	150600	154500
%	2.5	6.1	6.4	5.1	4.8	3.0	2.6
C.-B.	218687	220512	212045	215283	221371	227500	230000
%	-1.4	0.8	-3.8	1.5	2.8	2.8	1.1
CAN.	150837	154644	152402	158126	164135	*170500	*175700
%	0.3	2.5	-1.4	3.8	3.8	3.9	3.0

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation. (P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Emploi
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-3.7	1.2	2.5	5.5	-0.2	1.0	1.5
Î.-P.-É.	2.9	0.5	1.9	1.5	5.3	1.5	1.1
N.-É.	0.2	1.6	3.8	2.4	2.7	1.2	1.3
N.-B.	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.8	1.4	0.9
Qué.	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.4	1.7	1.5
Ont.	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	1.9	2.0
Man.	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.2	1.1	1.8
Sask.	-0.4	2.7	1.3	0.8	1.0	0.8	1.1
Alb.	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	2.0	1.9
C.-B.	1.6	2.6	0.1	1.9	2.2	1.8	2.0
Can.	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	1.7	1.8

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Taux de chômage
(Pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	16.3	15.6
Î.-P.-É.	14.8	15.4	13.9	14.4	12.0	11.5	11.3
N.-É.	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	8.9	8.7
N.-B.	11.6	12.7	12.2	10.2	10.0	9.7	9.6
Qué.	11.9	11.4	10.3	9.3	8.4	8.3	8.0
Ont.	9.0	8.4	7.2	6.3	5.7	6.2	6.6
Man.	7.2	6.5	5.5	5.6	4.9	5.0	4.8
Sask.	6.6	5.9	5.8	6.1	5.2	4.9	4.8
Alb.	6.9	5.8	5.6	5.7	5.0	5.0	4.8
C.-B.	8.7	8.4	8.8	8.3	7.2	7.2	7.2
Can.	9.6	9.1	8.3	7.6	6.8	7.0	7.0

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Produit intérieur brut réel
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-4.2	1.1	6.0	6.0	5.2	3.0	5.0
Î.-P.-É.	3.2	-1.9	3.0	3.2	4.0	2.7	2.5
N.-É.	0.3	3.2	3.0	5.2	2.7	1.9	2.1
N.-B.	1.3	0.4	4.0	4.2	3.9	2.0	2.5
Qué.	1.4	3.3	3.0	4.7	4.2	2.7	3.0
Ont.	1.1	4.9	4.1	6.1	5.7	3.1	3.3
Man.	3.0	3.4	2.9	3.0	3.5	2.5	2.8
Sask.	1.9	5.2	2.4	1.1	3.0	2.3	2.5
Alb.	2.4	7.5	3.7	2.5	6.5	4.1	3.5
C.-B.	2.8	3.3	0.9	2.1	3.4	2.5	2.0
Can.	1.5	4.4	3.3	4.5	4.7	2.7	3.0

Sources : Statistique Canada, SCHL estimation 2000, SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation pour les provinces seulement. (P) Prévision.

Migration totale nette*
(Personnes)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-7934	-8414	-7752	-2245	-3341	-2250	-2000
Î.-P.-É.	595	-232	56	916	403	750	550
N.-É.	1599	527	302	2990	990	750	500
N.-B.	-620	-1223	-2169	1293	866	1000	700
Qué.	5422	-1981	475	4333	3486	1800	1000
Ont.	84158	93877	70991	97202	123772	135000	133000
Man.	-1476	-4179	-1333	1757	752	-580	380
Sask.	-588	-1473	507	-4599	-7350	-4140	-2000
Alb.	24722	40645	48882	23019	30121	23300	17700
C.-B.	67505	44614	7703	21356	17892	27000	33000
Can.**	173383	162161	117662	146022	167591	182630	182830

Sources : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA, maisons indiv.	*	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Victoria	2000	872	531	-4.3	4508	251398		1.8
	2001(P)	945	550	-1.5	4835	255000		1.4
	2002(P)	990	560	1.5	4950	257500		1.0
Vancouver	2000	8203	3132	-1.0	20401	378130		1.4
	2001(P)	9000	3200	1.0	21600	390000		1.2
	2002(P)	9450	3350	2.0	22400	394000		1.0
Edmonton	2000	6228	4072	2.1	14189	124203	A	1.4
	2001(P)	6350	4150	3.0	14250	129000	A	1.5
	2002(P)	6400	4250	3.0	14150	133500	A	1.0
Calgary	2000	11093	6749	2.4	19828	176305	A	1.3
	2001(P)	10000	6600	2.5	19700	183000	A	1.8
	2002(P)	9600	6500	2.3	19600	190000	A	1.8
Saskatoon	2000	968	602	2.0	2758	112567	A	1.4
	2001(P)	1150	700	2.0	2700	118000	A	1.5
	2002(P)	1100	700	2.5	2800	121500	A	2.0
Regina	2000	615	459	2.6	2612	94518	A	1.4
	2001(P)	700	500	3.5	2500	97000	A	2.0
	2002(P)	700	600	3.5	2600	99000	A	2.4
Winnipeg	2000	1317	1210	2.8	9465	88553	A	2.0
	2001(P)	1475	1225	2.5	9660	89800	A	1.5
	2002(P)	1600	1275	2.5	9660	90850	A	1.5
Thunder Bay	2000	154	141	-1.3	1279	109811	A	5.8
	2001(P)	300	190	-0.5	1305	110909	A	4.0
	2002(P)	310	200	0.9	1344	112018	A	3.0
Sudbury	2000	173	169	-1.3	1825	109262	A	7.7
	2001(P)	206	180	-0.5	1900	109500	A	7.5
	2002(P)	221	190	0.9	1900	109750	A	7.0
Windsor	2000	2,382	1,748	0.7	4616	137453		1.9
	2001(P)	2,145	1,600	1.0	4550	137450		1.8
	2002(P)	2,100	1,650	1.0	4640	138825		2.0
London	2000	1713	1190	2.9	6505	134594		2.2
	2001(P)	1,800	1,140	2.2	6450	137000		1.9
	2002(P)	1,730	1,100	1.5	6300	138500		1.5
Kitchener	2000	3,509	2,261	4.0	4567	157386	A	0.7
	2001(P)	4,126	2,400	4.4	4575	165500	A	0.8
	2002(P)	4,231	2,450	4.0	4600	172500	A	1.2
St. Catharines-Niagara	2000	1,230	962	4.2	5425	130900		2.6
	2001(P)	4,451	1,000	1.0	5150	134450		2.3
	2002(P)	4,361	1,025	1.5	5275	137825		2.0
Hamilton	2000	3,108	1,884	2.5	10374	164168	A	1.7
	2001(P)	3,225	1,925	2.8	10450	168275	A	1.3
	2002(P)	3,510	1,975	3.3	10541	174150	A	1.4
Toronto	2000	38,982	17,119	2.7	58343	243255	A	0.6
	2001(P)	42,000	18,000	2.8	60000	253000	A	0.7
	2002(P)	39,000	16,500	1.7	58000	262000	A	0.8

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Régions métropolitaines de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA, maisons indiv.	*	Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	2000	2,874	2,152	n.a.	4401	164416		1.7
	2001(P)	2,950	2,200	n.a.	4300	170000		1.6
	2002(P)	2,600	2,100	n.a.	4200	175000		1.4
Ottawa	2000	5,786	3,494	7.3	12692	188752		0.2
	2001(P)	6,689	3,741	9.4	13820	202886		0.3
	2002(P)	7,186	3,916	5.9	14745	216682		0.5
Hull	2000	1224	768	n.a.	3230	91000	S	1.4
	2001(P)	1350	1075	n.a.	3000	94000	S	1.2
	2002(P)	1400	1030	n.a.	2850	96000	S	1.5
Montréal	2000	12766	6800	3.7	29555	132632	A	1.5
	2001(P)	14000	6950	5	31000	140750	A	1
	2002(P)	14000	6900	5	31200	150000	A	1
Trois-Rivières	2000	337	225	n.a.	860	78000		6.8
	2001(P)	410	230	n.a.	855	79500		6.2
	2002(P)	400	230	n.a.	855	80500		6.0
Sherbrooke	2000	515	283	n.a.	1114	91300	A	4.7
	2001(P)	560	320	n.a.	1200	92800	A	3.5
	2002(P)	600	270	n.a.	1150	92800	A	3.0
Québec	2000	2275	1262	2.1	6254	88996		1.6
	2001(P)	2350	1370	2.0	6450	91500		1
	2002(P)	2450	1375	2.2	6275	94000		1
Chicoutimi-Jonquière	2000	296	203	n.a.	785	82331	S	4.4
	2001(P)	325	215	n.a.	725	84250	S	4.2
	2002(P)	330	215	n.a.	700	86750	S	4.6
Saint John	2000	346	309	-0.3	1383	94511	A	3.4
	2001(P)	345	300	0.5	1450	92000	A	4.3
	2002(P)	365	310	0.2	1400	93000	A	4.6
Halifax	2000	2661	1373	3.3	5610	128003	A	3.6
	2001(P)	2325	1450	3.0	5475	127250	A	4.2
	2002(P)	2225	1575	2.5	5550	126500	A	4.5
St. John's	2000	935	825	2.2	2453	100763	A	3.8
	2001(P)	1000	825	2	2550	102000	A	3
	2002(P)	1025	800	2	2550	103000	A	3
Charlottetown	2000	318	264	1.8	497	103435	A	2.6
	2001(P)	340	260	1.7	480	105000	A	2.4
	2002(P)	345	240	1.7	470	106000	A	3.6
ENSEMBLE DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2000	110880	60195	2.2	235509			1.6
	2001(P)	120517	62296	2.9	240930			1.3
	2002(P)	118229	61286	2.5	240705			1.3

Notes:

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
n.d.: Données non disponibles.

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00	3T00	4T00	1T01
Logements neufs								
Permis de construire, logements, milliers	157.3	162.9	169.3	153.6	144.9	159.7	150.0	..
%	6.3	3.6	3.9	-9.3	-5.6	10.2	-6.1	..
Mises en chantier, total, milliers	148.7	147.0	156.4	160.5	141.8	156.6	154.2	163.0
%	2.0	-1.1	6.4	2.6	-11.7	10.4	-1.5	5.7
Mises en chantier, maisons ind., milliers	91.5	93.3	95.8	100.4	89.8	92.1	91.5	98.3
%	5.9	2.0	2.7	4.8	-10.6	2.6	-0.7	7.4
Mises en chantier, collectifs, milliers	57.2	53.7	60.6	60.1	52.0	64.5	62.7	64.7
%	-3.7	-6.1	12.8	-0.8	-13.5	24.0	-2.8	3.2
Logements achevés, total, milliers	132.1	139.3	146.4	150.9	145.2	149.4	138.9	..
%	-10.1	5.4	5.1	3.1	-3.8	2.9	-7.0	..
Indice des prix de logements neufs, 1992=100	100.7	101.1	101.7	102.2	103.0	103.5	104.2	..
%	0.4	0.5	0.6	0.5	0.7	0.6	0.7	..
Logements existants								
Ventes SIA, logements, milliers	350.8	344.1	326.4	338.9	328.7	332.2	333.0	..
%	9.8	-1.9	-5.1	3.8	-3.0	1.0	0.2	..
Prix de vente moyen SIA, milliers de $C	158.3	159.3	160.0	162.4	163.4	164.4	166.4	..
%	2.4	0.7	0.4	1.5	0.6	0.6	1.2	..
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards de $	406.1	411.2	414.2	420.7	426.0	428.8	432.9	..
%	1.1	1.2	0.7	1.6	1.3	0.7	1.0	..
Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $	86.0	78.6	67.7	69.1	72.9	75.5	..	..
%	5.8	-8.5	-14.0	2.1	5.5	3.5	..	..
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	6.45	6.97	7.35	7.63	8.03	7.90	7.83	7.10
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	7.32	7.75	8.25	8.48	8.52	8.25	8.15	7.58
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards de $ 1992	44.0	44.5	45.8	45.5	44.2	45.1	45.0	..
%	2.8	1.2	2.8	-0.6	-2.8	1.9	-0.1	..
Logements neufs, milliards de $ 1992	21.8	22.4	23.5	22.8	21.7	22.0	22.0	..
%	2.0	2.5	5.0	-2.7	-4.8	1.4	-0.3	..
Améliorations et modifications, milliards de $ 1992	14.4	14.2	14.8	15.1	15.1	15.3	15.3	..
%	1.5	-1.4	4.7	1.6	0.1	1.4	0.0	..
Commissions immobilières, milliards de $ 1992	7.8	7.9	7.4	7.6	7.4	7.7	7.7	..
%	7.6	2.1	-6.4	1.8	-2.6	4.4	-0.2	..
Déflateur, 1992=100	112.0	111.7	112.5	114.2	114.6	113.9	114.9	..
%	1.1	-0.3	0.7	1.5	0.4	-0.6	1.0	..

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
.. Données non disponibles.

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.

** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commissions immobilières.